

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- **Инвеститор:** ЕП - Белт доо
- **Место, улица и број:** Првог маја бб, Лозница
- **Циљ израде Урбанистичког пројекта:** ЕП - Белт доо, Лозница поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса - „Retail park Loznica“ на К.П. 4914/1 К.О. Лозница.
Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање услова за уређење локације, регулацију и нивелацију планираног пословног комплекса, планираних приступа са паркинзима и комплетно уређење подручја у обухвату урбанистичког пројекта у складу са доминантном наменом, а према чл. 60. Закона о планирању и изградњи.

I -1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I -1.1. Правни основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, "Сл. гласник РС", бр.83/18, 31/19, 37/19 и 9/20)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

I -1.2. Плански основ

ПГР за насељено место Лозница

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

1.1 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

УВОДНО РАЗМАТРАЊЕ	<p>Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.</p> <p>На основу типа изграђености и планираних садржаја, на простору обухвата плана дефинисане су зоне уређења функција у односу на положај у граду: ужи градски центар, шири градски центар, ванцентрална зона, приградске зоне, викенд зоне и руралне зоне. Централну зону града чине ужи и шири градски центар. Граница ширег градског центра је уједно и граница централне зоне града.</p> <p>Граница ужег центра града обухвата кп. 3884/1, 3884/8, 3885, 3884/4, прелази Шабачки пут, обухвата кп. 3769, 3765, 3764, 3761, 3760, 3759, 3758, 3757, 3756, 3755, 3753, 3750, 3749, 3699, 3698, 3696, повучена је даље Улицом др. Марина, Ул Војводе Путника, Ул. Вере Благојевић, Ул. Вује Матића, Улицом Краља Петра И, Учитељском, Карађорђево, Улицом Васе Чарапића, прелази Трг Анте Богићевића, па Улицом Косанчић Ивана, обухвата кп. 5132, 5125, 5165, 5166, 5168, наставља Улицом Ђуре Јакшића, Драгољуба Поповића, 7.јула и Луке Стевића.</p>
--------------------------	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>Граница ширег градског центра почиње Улицом Слободана Пенезића, Георгија Јакшића, Луке Стевића, поред желез. пруге, па обухвата кп. 3840, 3839, 3838, наставља Улицом Милоша Поцерца, па обухвата кп. 3805, 3804, 3500/19, 3500/20, поред фудбалског игралишта на кп. 3501/1, Улицом др. Марина, Болничком, Ул Војводе Путника, обухвата кп. 5870, 5726, 5719, 5718, Улицом Партизанском, обухвата кп. 5611, 5614, Улицом Бакал Милосава, обухвата кп. 5568, 5543, Улицом 29.новембра, обухвата 5528, прелази Ул.Његошеву, обухвата кп. 5391, 5390, 5375, 5374, наставља Штиром, Ул. Пролетерских бригада, Краља Петра I, Поенкаревом, обухвата кп. 8390, 8387, 8372, 8371, наставља Улицом Зеке Буљубаше, жикице Јовановића, обухвата кп. 8609, 8608, 8619, Ул. Ђуре Даничића, обухвата кп. 8655, 8670, Ул. Кнеза Михајла, обухвата кп. 8695, 8696, 8697, 8686, 8684, наставља Ул Карађорђевог, обухвата кп. 8775, Грабовачким потоком, обухвата кп. 8833, 8901, 8903, 8913, 8957, Ул. Гагариновом, обухвата кп. 8964, 8967/2, 8973, 8975, 9044, 9048, 9050, 9056, 9058/1, 9059, 9067, 9065, 9214, 9213, 9084 и враћа се на почетак Штиром.</p> <p>У случају неслагања описа ових граница из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог. Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском оперативном плану, за границу ужег и ширег градског центра важиће стање дато у графичком прилогу плана.</p> <p>Напомена: Уколико је нека парцела у грађевинском подручју, а не налази се ни у једној од дефинисаних зона, правила грађења ће јој се доделити према правилима грађења из њој најближе зоне, а према намени планираној на датом простору.</p>		
НАМЕНА	<p>У оквиру сваке зоне дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору.</p> <p>Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити.</p> <p>Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну и допунску намену и не могу их заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном и допунским наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора.</p> <p>Табела компатибилних намена</p>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="467 1801 967 1866">Претежна намена</td> <td data-bbox="967 1801 1464 1866">Компатибилне намене</td> </tr> </table>	Претежна намена	Компатибилне намене
Претежна намена	Компатибилне намене		

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL
PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА**

	<p>Породично становање</p>	<p>Викенд становање</p> <p>Вишепородично становање</p> <p>Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)</p> <p>Привредне делатности мањег обима*</p> <p>Зелене рекреативне површине</p> <p>Друштвени стандард</p> <p>Комуналне делатности</p> <p>Конфесионалне заједнице</p>
	<p>Викенд становање</p>	<p>Породично становање</p> <p>Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)</p> <p>Спорт и рекреација</p>
	<p>Вишепородично становање</p>	<p>Породично становање</p> <p>Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)</p> <p>Зелене рекреативне површине</p> <p>Друштвени стандард</p> <p>Комуналне делатности</p>
	<p>Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)</p>	<p>Породично становање</p> <p>Вишепородично становање</p> <p>Привредне делатности мањег обима*</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

		Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
	Примарна производња	Породично становање
	Секундарна производња	Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Становање у пословним и радним зонама Комуналне делатности
	Друштвени стандард	Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Спорт и рекреација Комуналне делатности
	Спорт и рекреација	Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине Комуналне делатности Викенд становање
<p>*Привредне делатности мањег обима су оне чија делатност се не налази на Листи 1 и 2 Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС” 114/2008 и 88/2010), бруто површине до 400м².</p> <p>У случају да у табели нису наведене све намене, меродаван је графички прилог План функционалне организације насеља.</p> <p>Уколико је на једној катастарској парцели дефинисано више претежних намена, може се усвојити доминатна намена.</p> <p>У случају неусклађености планираног саобраћајног решења на плановима инфраструктуре, важи План саобраћаја, регулације и нивелације.</p> <p>Зелени рекреативни простори и површине који се налазе изван грађевинског подручја припадају шумском земљишту, осим уколико у</p>		

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>постојећем катастарском операту то земљиште није опредељено за пољопривредно земљиште.</p> <p>Намена површина дефинисана овим планом у зонама у којима је обавезна израда планова нижег реда је усмеравајућег карактера и може се мењати, односно дефинисати другачије приликом израде планова нижег реда. Дозвољена је промена планиране намене израдом плана детаљне регулације за одређивање површина јавне намене, а за остале намене дозвољена је промена намене само у оквиру компатибилних намена.</p>
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПРОСТОРЕ</p>	<p>Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова (објекти на парцелама уз регулациону линију).</p> <p>Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.</p> <p>Јавни градски простори могу се разрађивати плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима или архитектонским конкурсима на основу претходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визуре, партерно решење, зеленило и др.).</p>
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ</p>	<p>Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површине јавне намене (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (површине за остале намене). Регулација новопланираних блокова, односно њихов облик, величина, намене и регулационе линије, у случају да нису дефинисани овим планом, дефинишу се Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.</p>
<p>ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ</p>	<p>На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.</p> <p>Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> -да се налази на простору на којем је планирана изградња; -да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). <p>Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> <p>Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.</p> <p>Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.</p> <p>Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела; -све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор; -новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>-поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.</p> <p>Формирање парцеле у постојећим блоковима вишепородичног становања, могуће је одредити дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат, ако за то постоје услови.</p> <p>Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели.</p> <p>Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају; -за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену. <p>Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања. Такође, изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном (пре)парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште (пре)парцелисано користећи друге параметре за величину парцеле.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу. Ако се предметна парцела налази у зони предвиђеној за израду планова нижег реда, толеранција односно одступање од минималне површине парцеле за изградњу би у том случају требало бити дефинисана плановима нижег реда када се овај проблем може најбоље сагледати из конкретне ситуације. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле дозвољена је изградња према планираној намени уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења дефинисаним планом. Може се вршити препарцелација и парцелација на подручју за које постоји обавезна израда плана нижег реда и пре његовог доношења. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута мин. ширине 3,5 m за макс. 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене намене. За више од 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке стазе мин. ширине 5,0 m са окретницом.</p>
<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ</p>	<p>Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном искоришћености.</p> <p>Грађевинске линије планираних објеката према регулацији површина јавне намене приказане у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" представљају минимална удаљења грађевинске од регулационе линије, а ово удаљење може бити и веће од прописаног планом. Ово минимално удаљење дефинисано планом није обавезујуће приликом интервенција на постојећим објектима у случајевима који су детаљније описани у овој табели у поглављу Интервенције на постојећим објектима и блоковима и осим за објекте који су у поступку озакоњења. Изузетно, код породичних стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије се може умањити за 50%, и то једино онда када се поштујући сва остала правила и удаљења добија објекат који има дужину објекта по дубини парцеле мању од 10м.</p> <p>Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају осим уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или рушења објекта до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте и према планираној грађевинској линији.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити. Трафостанице и мањи комунални објекти, шахте и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>Између планиране грађевинске линије и регулационе линије се могу постављати монтажни објекти привременог карактера и портирнице монтажног карактера. У зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лица са посебним потребама. Између планиране грађевинске линије и регулационе линије не могу се постављати помоћни објекти, осим гараже код објеката породичног становања.</p> <p>Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама). Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Дозвољена су одступања од задате планиране грађевинске односно регулационе линије уколико се геодетским снимањем утврди одступање од подлога коришћених за израду плана. Грађевинска линија се тада утврђује на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката у улици.</p> <p>На графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације приказане су минималне ширине регулације саобраћајница, а уколико има могућности оне могу бити и шире.</p>
--	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

У случајевима да се ради о брдовито-планинском терену где постоји висинска разлика између кота пута и коте суседних парцела оријентациона ширина путног појаса регулације се дефинише као:

1. Колско-пешачке улице (без изградње тротоара)

$D=B+2x1,00+2x1,5x|\Delta h|$ где је D-ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м), 1,00-минимална ширина ригола или банке, $|\Delta h|$ --апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипаса нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута.

2. Улице са предвиђеном изградњом тротоара

$D=B+2xT+2x0,50+2x1,5x|\Delta h|$ где је D -ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м), T-планирана ширина тротоара ; 0,50-минимална ширина банке, $|\Delta h|$ --апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипа са нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута.

У овом случају, дозвољено је одступање регулационе линије која је уцртана у граф. прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Такође, дозвољено је одступање у односу на регулациону линију дефинисану планом и у случају да је због евентуалних клизишта, нестабилности тла, веома стрмог терена, потребно дефинисати другачију регулациону ширину од планиране, пошто се иста утврди израдом неопходне техничке документације (генерални пројекат, идејни пројекат и сл.).

Уколико дође до одступања од минималне ширине регулације саобраћајница дефинисаних планом, грађевинска линија се одређује тако да се поклапа са новоформираном регулационом линијом у централној зони града односно утврђује се на 5м од новоформиране регулационе линије у осталим типичним насељским целинама.

Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:

-од осовине планиране саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,

-у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,

-уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.

У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда грађевинске и регулационе линије приказане у прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације су необавезујуће и имају усмеравајући карактер, а исте се дефинитивно утврђују приликом израде плана нижег реда. Измене планираних регулација и грађевинских линија (поготово ако су драстичне) су могуће и у другим случајевима, али само плановима нижег реда. У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда, правила уређења,

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

правила за грађење, обнову и реконструкцију објеката дефинисана овим планом су усмеравајућег карактера, а коначно ће се примењивати правила која буду дефинисана планом нижег реда.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати 100% парцеле.

Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле.

Подрум је ниво у згради који се у целости налази испод коте терена.

Сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена и који има један или више фасадних отвора изнад нивоа терена.

Приземље је прва етажа чији се под у потпуности налази изнад нивоа терена.

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

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији је дефинисана на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Уколико планом није дефинисана регулациона линија, као у случају када се грађевинској парцели приступа преко парцеле у функцији колско-пешачке површине а која није планирана јавна површина, удаљење новопланираних објеката од приступног пута треба да је најмање 1,5м.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени: као слободностојећи објекти, у непрекинутом низу, у прекинутом низу.

Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле.

Објекти који су уписани по Закону о озаконењу објеката у поступку озаконења или су изграђени пре доношења прописа о изградњи, а нису на прописаној удаљености која је одређена важећим планским документом (испуњеност удаљења од суседног објекта), не могу условљавати планирану изградњу на суседним парцелама дефинисану планским документом.

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

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

фасади оријентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м.

У прекинутом низу објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела.

У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

У изузетним случајевима, изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0м од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0м од одговарајуће ивице отвора на међи.

Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Дозвољава се изградња објеката у непрекинутом, прекинутом низу и двојних објеката у зонама у којима није прописана обавезна израда планова нижег реда, уз обострану сагласност суседа за изградњу на заједничкој међи.

У случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног или задњег суседа (двојни објекти на задњој међи) за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта.

Планом су дефинисане максималне унутрашње грађевинске линије у циљу спречавања међусобних негативних утицаја. Посебним правилима грађења у делу Хоризонтална регулација су дефинисана међусобна удаљења (главних) објеката на парцели као и од (главног)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>објекта на суседним парцелама, у зависности од функционалне целине. Удаљења помоћног објекта су дефинисана посебним правилима грађења у делу Изградња других објеката на парцели и удаљење помоћног од главних објеката, како на сопственој парцели тако и на суседним парцелама, није условљено. Ако нису поменуте овим планом, унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15).</p> <p>На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none">-дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;-дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде; <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;</p> <ul style="list-style-type: none">-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља; <ul style="list-style-type: none">- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан
--	--

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>посебним правилима грађења.</p> <p>У изузетном случају, могуће је одступање од наведеног правила у погледу дефинисања грађевинских елемената - препуста као што су озелењене кровне терасе изнад приземља и сл. које се могу јавити код сложенијих објеката када имају улогу елемента којим се жели истаћи специфична архитектура објекта. Минимално растојање оваквог грађевинског елемента од суседне границе парцеле је 2,5м.</p> <p>Уколико је терен у паду, могуће је поставити грађевинске елементе-препусте изнад сутерена на делу фасаде где је сутерен у целости изнад коте терена, а према условима који су горе наведени.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none">-излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. <p>У циљу постизања енергетске ефикасности постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 цм унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 цм, уз сагласност суседа. Када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође-стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none">-максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;-максимално 0,9м од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице од 12 до 15м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;-максимално 1,2м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада
--	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;</p> <p>-већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;</p> <p>-испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.</p> <p>Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта.</p> <p>Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле. Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели.</p> <p>У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и објекте на суседним парцелама. Објекти компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.</p> <p>У зони ужег градског центра, уз стамбене функције обавезно предвидети комерцијалне садржаје у приземљу и евентуално на 1. спрату планираних вишеспратница. На 1. спрату се могу планирати јавне намене (библиотека, вишенаменска сала и сл.), али и становање. Потребно је, у зони ужег центра сачувати континуитет трговачких радњи, занатских локала, односно пословних простора. Сервиси који су бучни нису дозвољени.</p> <p>Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.</p> <p>Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.</p> <p>У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.</p> <p>Максималне висине тј. коте слемена за надземне етаже су: +11,70 за три надземне етаже; +14,70 за четири надземне етаже; +17,70 за пет надземних етажа; +20,70 за шест надземних етажа, осим уколико то</p>
--	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

<p>није другачије дефинисано у посебним правилима грађења.</p> <p>Објекти који су утврђени као непокретно културно добро, који су у поступку проглашења за непокретно културно добро, као и вредни објекти градске архитектуре проглашени од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе, и објекти који се овим планом штите, задржавају постојећу висинску регулацију.</p> <p>Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none">-кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;-кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;-за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;-за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта). <p>Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p> <p>Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објеката који су у режиму заштите.</p> <p>У посебним правилима грађења дефинисане су максималне дозвољене спратности у зависности од зоне. Спратност одређена изградњом поткровља (нпр. П+1+Пк) подразумева изградњу искључиво поткровља у последњој етажи, а спратност одређена заокруженим бројем етажа (нпр. П+2), оставља могућност да последњи спрат (у оквиру дозвољене спратности) буде или поткровље или повучени спрат.</p> <p>Висина објекта је:</p> <ul style="list-style-type: none">-на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање
--

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;</p> <p>-на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).</p> <p>У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара. На парцелама на којима је као допунска намена предвиђено породично становање комплементарно вишепородичном становању, број стамбених јединица је максимално 6 (шест).</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Клизиста је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизиста. Код неистражених клизиста је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе изграђене зоне. На активним клизистима није дозвољена изградња, а уколико има већ изграђених објеката морају се предузети мере за санацију и стабилизацију терена ради стабилности и заштите постојећих објеката. На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра.</p> <p>Дозвољена је изградња пословно-комерцијалних, услужно-трговинских и туристичких садржаја у зони од 150м од путног земљишта.</p> <p>Постављање монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама дефинисаће се одлуком града о постављању таквих објеката и програмом постављања ових објеката.</p> <p>Дозвољена је фазна изградња.</p>
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	<p>Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на постојећу или планирану јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута минималне ширине 3,5 m за максимално 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене. За више од 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке површине минималне ширине 5,0 m са окретницом. Приступна површина, у то случају, не би представљала површину јавне намене већ би се могла користити као сукорисничка површина у приватном власништву. У свим другим случајевима најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације.</p> <p>Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>Објектима повећаног ризика од пожара се мора обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м, а за двосмерно кретање 6,0м; унутрашњи радијус кривине који остављају тачкови је 7,0м, а спољашњи радијус кривине 10,5м; успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%. Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0м од габарита објекта.</p> <p>Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м² површине - управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених - агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м² - млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м² - посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м² - дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м² - техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м²

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<ul style="list-style-type: none"> • за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице - ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта • за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије • за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м2 продајног простора. <p>Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м2 корисног простора • спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца • биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта • производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м2 корисног простора. <p>Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).</p> <p>Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.</p> <p>Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).</p> <p>Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити</p>
--	--

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.</p> <p>Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:</p> <p>Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.</p> <p>Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.</p> <p>Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).</p>
<p>ОБЛИКОВАЊЕ</p>	<p>Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.</p> <p>У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.</p> <p>У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.</p> <p>Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова.</p>
<p>ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА</p>	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни градски орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Парцела у руралном делу насеља може се ограђивати као што је наведено, а може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се оградајивати зиданом оградом висине до 2,20 м.</p>
<p>ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И БЛОКОВИМА</p>	<p>На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:</p> <ul style="list-style-type: none"> -адаптацију и санацију; -надградњу нових етажа уз услов да се то учини на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта; -надградњу крова изнад равне терасе објекта; -реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора; -реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације; - затварање балкона и лођа; -доградња објекта; -доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт); -доградња санитарних просторија у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова; -претварање стамбеног у пословни простор под условом да буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле; -претварање пословног у стамбени или помоћни простор под условом да, уколико се врши претварање у стамбени простор, буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор под условом да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености, да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле и под условом да су испуњени сви остали урбанистички параметри дефинисани за терцијалне делатности; -поделу функционалних делова објекта; -спајање функционалних делова објекта; -санацију дотрајалих конструктивних делова објекта; -санацију и реконструкцију инсталација; <p>Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом; -у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта; -дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова и да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање према правилима из овог плана; -за новоформирану корисну простор обезбедити паркинг простор према

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

<p>правилима из овог плана;</p> <p>-реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова;</p> <p>-у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баце</p> <p>Изузетно, у случајевима када је постојећи вишепородични објекат без околног земљишта (објекат=парцела) и објекат се налази у отвореном типу блока, а да би се решио проблем прокишњавања и дотрајале кровне конструкције, дозвољена је доградња на делу постојећих равних тераса у једном нивоу (уколико оне постоје) и надградња максимално једне етаже (и то поткровља), а повученог спрата (код објеката спратности П+4 и виших)–у другом нивоу, уз обавезан услов анализе статичке стабилности објеката и под условом да се доградња и надградња врши у габариту постојећег објекта. На кп. бр. 5020 КО Лозница у Улици Бранка Радичевића је дозвољено на постојећем објекту надзидати 1 спрат и поткровље како би се уједначила спратност са осталим изграђеним објектима у улици. Етаже које се надограђују морају бити идентичне постојећим етажама у смислу испада, тераса, обликовања и сл. У случајевима када се врши надзиђивање објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима са доминантном парковском површином услов за формирање зелених површина није обавезујућ, а паркирање треба обезбедити у оквиру блока, према услову дефинисаном у делу Паркирање.</p> <p>Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надградња.</p> <p>Дозвољени су радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).</p> <p>Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).</p> <p>Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.</p> <p>Доградња постојећих објеката је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.</p> <p>Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и правилима за грађење. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена, а дозвољени надзидак је максимално 1,2м, да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле или блока.

У случају када се постојећи објекат или његов део налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава тј. узима се у обзир постојећа грађевинска линија и даје се могућност инвестиционог одржавања, адаптације, санације, реконструкције објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију и могућност надградње максимално једне етаже у границама габарита постојећег објекта (у зони између грађевинске и регулационе линије) уз поштовање планиране спратности. Доградња таквог објекта у делу између грађевинске и регулационе линије није дозвољена, односно није дозвољено проширење објекта у хоризонталном габариту. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинским линијама, могуће су све интервенције на постојећем објекту, уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта, објекат се мора градити према правилима за нове објекте.

Дозвољено је озакоњење постојећег објекта уколико се он налази у целости или једним својим делом између планиране грађевинске и регулационе линије и уколико испуњава и друге услове предвиђене законом и планом у делу који се бави озакоњењем објеката. Постојећи објекат који се у целости или једним својим делом налази на планираној јавној површини не може се озакоњити, нити су дозвољене било какве друге интервенције на њему или његовом делу који се налази на планираној јавној површини осим инвестиционог и текућег одржавања до привођења сврси. Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене морају се уклонити приликом привођења намени.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>Када су у питању постојећи породични стамбени објекти у ужем градском центру, дозвољава се једино санација, адаптација и реконструкција, уз могућност доградње једино санитарних просторија бруто површине до 6м² у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова. Са доградњом санитарног чвора бруто површина објекта не сме прећи 60м². Санација, адаптација и реконструкција оваквих објеката је могућа и уколико они прелазе планирану грађевинску линију, али доградња мора бити у планираној зони изградње. Уколико се ови објекти или њихови делови налазе на планираној јавној површини, могуће је једино инвестиционо и текуће одржавање до привођења јавне површине намени.</p> <p>Дозвољена је адаптација, санација, реконструкција и доградња санитарног чвора код постојећих објеката, без обзира у којој се типичној насељој целини налазе, а који су изграђени на парцелама чија је површина мања од минимално прописаних планом.</p> <p>У изузетним случајевима, за постојеће објекте који су изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката, чија је спратност П (приземље), а који се налазе на растојању од бочних међа које је мање од прописаног, дозвољена је изградња максимално још једне етаже (спрат или поткровље) у постојећем хоризонталном габариту, уз поштовање осталих услова прописаних Планом и уз претходну сагласност суседа за постављање објекта ближе међи. Надограђена етажа, може имати прозорске отворе искључиво помоћних нестамбених просторија према суседу.</p> <p>Када су у питању интервенције на затеченим постојећим производним и пословно-комерцијалним објектима важе иста правила претходно наведена у овом поглављу, уз поштовање и противпожарних услова. Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p> <p>Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.</p> <p>Дозвољена је адаптација, реконструкција постојећих и изградња нових објеката у пољопривредним зонама где су парцеле мање од прописаних 50 ари, а које имају дефинисане парцеле по условима за парцелацију донетим претходним плановима (пре доношења ГУП-а 2005.године), а чија минимална површина износи 5 ари.</p> <p>Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.</p>
<p>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</p>	<p>Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадама или природно насталом вегетацијом.</p> <p>Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95).</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

<p>ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ</p>	<p>У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м2. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.</p>
<p>КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА</p>	<p>У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступи овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервис и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама. Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.</p>
<p>ОБЈЕКТИ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</p>	<p>У поступку утврђивања услова за објекте без грађевинске дозволе или супротно грађевинској дозволи, мора се поштовати Закон о планирању и изградњи, Закон о озакоњењу као и сви подзаконски акти донети на основу Закона, који дефинишу наведену област.</p> <p>У свим зонама у којима се примењују важећи планови детаљне регулације, за сва правила која нису дефинисана планом детаљне регулације, примењују се одредбе из Измена и допуна Плана генералне регулације.</p> <p>Уколико није могуће озакоњење објекта према важећем плану детаљне регулације, примењиваће се намена, компатибилност намена и спратност из Измена и допуна Плана генералне регулације, искључиво у поступку озакоњења постојећих објеката.</p> <p>Објекти уписани у Катастар непокретности на основу Закона о озакоњењу објеката, а који не испуњавају минимална потребна удаљења дефинисана важећим планским документом, не могу условљавати планирану изградњу на суседним парцелама дефинисану тим планским документом. За озакоњење породичних стамбених објеката у ужем градском центру примењиваће се спратност дефинисана у тачки Б.2.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у зони ширег градског центра.</p> <p>Дозвољено је озакоњење затечених постојећих стамбених и економских објеката на планираном пољопривредном земљишту уколико се не налазе у зонама заштите, као и на шумском земљишту уколико на терену земљиште није шумско. За озакоњење породичних стамбених објеката на планираном пољопривредном и шумском земљишту примењивати спратност дефинисану у тачки Б.1.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у руралним зонама.</p> <p>Уколико објекти који су предмет озакоњења, нису на инспекцијској стази уз водоток, могуће је озакоњити их уз сагласност/услове надлежног ЈВП. Дозвољено је озакоњење постојећег објекта уколико се он налази у целости или једним својим делом између планиране грађевинске и регулационе линије. Постојећи објекат који се у целости или једним својим делом налази на планираној површини јавне намене не може се</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	озаконити, већ се мора уклонити.
УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА	<p>Ова правила треба да обезбеде ликовно уређеније насеље. Правила се заснивају на следећим поставкама:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском орјентацијом у зони; -Поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилем у којем је изграђена зграда; -Поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима; -Улепшавање дворишних фасада; -Спречавање кича; -Употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл; -Улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. треба да буду примерени зонама у којима се налазе.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ (ЗОНЕ ЗАШТИТЕ)	<p>Код укрштања инфраструктурних објеката са водотоцима, морају се поштовати следећи принципи и критеријуми:</p> <ul style="list-style-type: none"> • код подземних укрштања-укопавања истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити минимум 1,5м испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,8-1,0м испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза, • у зонама нерегулисаних водотока, ове објекте планирати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување., како ових објеката, тако и стабилности корита водотока, • код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона, због непознавања и неизучености водног режима, те и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличних подлога и прорачуна. <p>Око електроенергетских мрежа и објеката одређује се заштитна зона у којој је дозвољена градња других објеката само уз сагласност корисника ових електроенергетских објеката. Око далековода 110кВ предвидети заштитну зону минимум 25м, обострано од хоризонталне пројекције далековода.</p> <p>Препорука је да се било који објекат планира ван заштитног појаса како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било којег дела стуба далековода буде 12м, што не искључује потребу за Елаборатом.</p> <p>Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:</p> <p>а) за напонски ниво 1кV до 35 кV:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за голе проводнике 10м, кроз шумско подручје 3м; -за слабо изоловане проводнике 4м, кроз шумско подручје 3м;

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>-за самонесеће кабловске снопове 1м. б) за напонски ниво 35 kV: -за све типове проводника 15м. Заштитни појас за подземне енергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала: -за напонски ниво 1kV до 35kV, укључујући 35kV, 1м. Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи: -за напонски ниво 1kV до 35kV, 10м; -за напонски ниво 110kV и изнад 110kV, 30м. Према условима ЈП „Србијагас“ потребно је гасовод и гасоводне објекте третирати као стечену обавезу у простору и сходно одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара (Сл гласник РС 37/13 и 87/15) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србија-гас (Нови Сад, октобар 2009.год), и поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а посебно услови:</p> <ul style="list-style-type: none">• У појасу ширине 30м од осе гасовода мерено са обе стране осе цевовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.• Експлоатациони појас гасовода је простор у ком се не смеју постављати трајни или повремени објекти за време експлоатације гасовода или предузимати друга дејства која би могла да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, сем објеката у функцији гасовода <p>У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5м без писменог одобрења оператора транспортног система.</p> <p>У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5м.</p> <p>Ширина експлоатационог појаса зависи од пречника гасовода.</p> <ul style="list-style-type: none">• Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су: -2м од некатегорисаних путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса, -5м од општинских путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса, -5м од путева II реда, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса, -10м од путева I реда, осим аутопутева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса, -20м од ауто-путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса, -15м од железничких колосека, рачунајући од границе пружног појаса, -1м од других подземних линијских инфраструктурних објеката рачунајући од спољне ивице објеката,
--	--

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>-10м од нерегулисаних водотокова рачунајући од ивице корита мерено у хоризонталној пројекцији и</p> <p>-10м од регулисаних водотокова рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији.</p> <p>Објекте по правилу планирати ван инфраструктурног појаса железничке пруге, што подразумева да најближа ивица објекта буде удаљена минимум 25 метара, мерено управно на осовину најближег колосека. Уколико због просторних ограничења постоји потреба да се изградња објекта предвиди на растојању мањем од 25 метара, изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, објекти могу планирати на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 метара од осе најближег колосека, -ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 метара од ножице насипа, али не мање од 13 метара од осе најближег колосека -објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник железница.
<p>МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</p>	<p>Грађевинска парцела испуњава услов за издавање локацијских услова ако има излаз на површину јавне намене (улица, сквер...) у складу са категоријом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је од комуналне инфраструктуре минимално изграђен водовод, канализација и електроенергетска мрежа.</p> <p>Изузетно, само уколико у оквиру саобраћајне површине не постоји улична канализација, отпадне воде се могу привремено спровести у озидану непропусну нужничку-септичку јаму.</p> <p>У деловима подручја обухваћеног планом где још нема техничких могућности за прикључење на градску водоводну мрежу, као и за допунска решења снабдевања водом за санитарне и противпожарне потребе за појединачне индустријске објекте или комплекс објеката, планирати водоснабдевање путем бушених или копаних цевастих бунара, уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама и Решењу Министарства рударства и енергетике Републике Србије, надлежног за послове геолошких истраживања, о утврђеним и разврстаним резервама подземних вода сходно члану 52. закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС" бр. 101/2015),</p> <p>Одвођење санитарних отпадних и фекалних вода из стана, односно стамбене зграде, као и одвођење атмосферских вода са кровних површина, тераса, лођа, балкона зграде и дворишних површина непосредно око зграде, мора бити обезбеђено системом фекалне и атмосферске канализационе мреже.</p>

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL
PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА**

1.2 ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

А.1.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта

Намена:	-индустријска производња -грађевинарство -занатска производња -мануфактурна производња -складишта
Парцела:	-минимална површина парцеле за веће индустријске комплексе.....3.000 м ² , -минимална површина парцеле за мање производне комплексе и складишта... 800м ² -минимална ширина парцеле 20 м
Индекс заузетости:	- до 0,5 70% - од 0,5 ха до 1 ха60% - од 1 ха до 3 ха.....50% - преко 3 ха 40%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката По+П+1 -максимална висина објекта 15,0 м -изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом
Хоризонтална регулација:	-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи...10,0 м -минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 5,0 м -минимално растојање објекта од бочних суседних објеката10,0 м -минимално растојање два објекта на парцелидефинисано

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>противпожарним условима</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле ... 6,0 м</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>-спратност помоћних објеката П</p> <p>-максимална висина помоћног објекта 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	<p>Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.</p>
Уређење слободних површина:	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p> <p>Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници 10,0 м</p>
Посебни услови:	<p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

А.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, приградске, викенд, руралне зоне)

Намена:	<p>-услужно-трговинске делатности:</p> <p>-робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети,</p> <p>-пословно-комерцијалне делатности:</p> <p>-банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање</p> <p>-туристичке активности:</p> <p>-хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти</p>
Парцела:	<p>- минимална површина парцеле.....300 м²</p> <p>- минимална ширина парцеле.....15 м</p>
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели 70%
Висинска регулација:	<p>- максимална спратност објеката..... По+П+4</p> <p>- максимална висина објекта.....18,0 м</p> <p>дност или сл.)</p>
Хоризонтална регулација:	<p>-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м</p> <p>- растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <p>- за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м</p> <p>- за објекте у низу 2,5 м</p> <p>- растојање објекта од бочних суседних објеката</p> <p>- слободностојећи објекти1/2 х вишег објекта</p> <p>- у прекинутом низу 1/3 х вишег објекта</p>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

	<p>- минимално растојање два објекта на парцели 4,0 м</p> <p>- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0 м</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>- спратност помоћних објеката.....П</p> <p>- максимална висина помоћног објекта.....5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

парцелу.

Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

I -2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом обухвата Урбанистичког пројекта обухваћене је цела грађевинска парцела 4914/1 К.О. Лозница. Достављени су подаци о парцели:

- Препис листа непокретности број 13362 КО Лозница од 29.06.2021. год.
- Информација о локацији 353-3-40/2020-V од 20.02.2020. год.
- КТП план

I -3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

I -3.1. Намена објеката

Постојећи објекти:

Увидом у геодетску подлогу и изласком на терен утврђено је да на терену постоје изграђени објекти. На парцели тренутно постоји 6 објеката следеће намене:

1. пословна зграда спратности П+2
2. пословни објекат магацинског карактера спратности П
3. пословни објекат магацинског карактера спратности П
4. објекат пријавнице 01
5. објекат пријавнице 02
6. објекат пријавнице 03

Предвиђено је да се постојећа пословна зграда (на горњем списку под бројем 1) задржи и реконструише, а да се сви остали постојећи објекти уклоне.

Планирани објекти:

Планирана је изградња 2 нова објекта чија би намена била трговина типа отворени тржни центар. У саставу новог објекта би били продајни и магацински простори.

Предвиђени објекти су следеће спратности:

- постојећи објекат који се задржава: П+2
- нови објекти: П+0

Планирано је да се у односу на постојећи пословни објекат који се задржава и реконструише догради са предње стране и са обе бочне нови, централни објекат будућег тржног центра. У средишњем делу

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

комплекса, ближе Булевару Доситеја Обрадовића планиран је још један мањи објекат исте намене. У оба нова објекта планирани су појединачни продајни простори - локали, сваки понаособ подељен на продајни део доступан купцима и магацински део доступан само запосленима. Продајни део је оријентисан ка предњем делу комплекса где је планирано и паркирање док би се магацинским деловима локала приступало са задње стране одакле је планиран и приступ теретним тј доставним возилима и одакле би се вршило и снабдевање локала робом. У централном објекту планирано је укупно 12 локала, већих и габаритно и веће висине (планирана је чиста унутрашња висина од мин 4,5м). У издвојеном објекту планирано је 7 локала мањих димензија и мање висине (планирана је њихова чиста унутрашња висина од 3,0м). У овом објекту је планиран и јавни тоилет за кориснике комплекса (купце). Постојећи објекат мења своју намену у приземљу. Прилагођава се остатку комплекса, приземље ће постати посебан локал. Спратови задржавају садашњу намену тј користиће се као административни објекат канцеларијског типа.

Планирана су два колска приступа комплексу, оба из Улице Бошка Матића. Један колски приступ је планиран за теретна возила којима се допрема роба, а други за запослене и кориснике тржног центра. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима, као и сама паркинг места која су намењена купцима формирају заједнички отворени простор у центру комплекса.

Уз колске прилазе предвиђени су и пешачки приступи, један из улице Бошка Матића и један из Булеvara Доситеја Обрадовића. Пешачки приступ из улице Бошка Матића предвиђен је и за несметано кретање лица са инвалидитетом.

Саобраћајно решење укључује и противпожарне путеве за кретање ватрогасних возила. Предвиђа се несметани приступ и кретање ватрогасног возила са задње стране објекта, са адекватном окретницом у границама парцеле.

Комуникација унутар објекта спраности П+2 је решена вертикалним степеништем и лифтом-

Остварене површине:

	Нето површина	Површина земљишта испод објекта	Бруто површина (БРГП)
А. Постојћи објекат	1490,0	662	1754,0
В. Нови објекат	7567,0	7878,0	7878,0
УКУПНО (А+В)	9057,0	8540,0	9632,0

Планирана **НЕТО** површина објекта износи 7567,0 м², **БРГП надземно** износи 7878,0 м², а **укупна БРУТО** површина је 9 632,0 м². Неизграђени део комплекса би био организован као зелене површине и као површине за кретање пешака и возила..

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -3.2. Регулација и нивелација

Регулација и нивелација улица Бошка Матића и булеvara Доситја Обрадовића су у потпуности дефинисане ПДР-ом, Планом саобраћаја, регулације и нивелације - лист бр. 6, а колски приступи на парцелу су планирани са североисточне стране односно из улице Бошка Матића.

Грађевинска парцела К.П. 4914/1 К.О. Лозница имају висинску разлику око 250 цм.

Грађевинске линије и зона градње су дефинисане са координатним тачкама републичког геодетског система, и катама где је то могуће. Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу. Објекат је планиран као објекат у низу.

КООРДИНАТНА ТАЧКЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ		
	X	Y
1	6596533.5813	6596533.5813
2	4932573.0559	6596567.7733
3	4932555.4275	6596606.0034
4	4932537.3396	6596763.5157
5	4932643.8136	6596713.0162
6	4932707.6001	6596654.482
7	4932663.7607	6596620.1874
8	4932638.5379	6596579.7639

I -3.3. Приступ локацији

Планирана су два колска приступа комплексу, оба из Улице Бошка Матића. Један колски приступ је планиран за теретна возила којима се допрема роба, а други за запослене и кориснике тржног центра. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима, као и сама паркинг места која су намењена купцима формирају заједнички отворени простор у центру комплекса.

Уз колске прилазе предвиђени су и пешачки приступи, један из улице Бошка Матића и један из Булеvara Доситеја Обрадовића. Пешачки приступ из улице Бошка Матића предвиђен је и за несметано кретање лица са инвалидитетом.

Приступ локацији је дефинисан нивелационим катама осовинских тачака, и координатама осовинских и темених тачака.

Приступна саобраћајница је урађена према Закону о путевима (Сл. гласник РС бр. 41/2018 и 95/2018 - др закон), Правилнику о условима које са аспекта безбедности морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута(Сл гласник РС 50/2011) и Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија(Сл. лист СЦГ 31/2005)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -3.4. Услови заштите од пожара

За овај урбанистички пројекат прибављени су претходни услови за заштиту од пожара у складу са одредбама чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл.гласник СРС“, бр 111/09 и 20/15 и 87/18) и дато је следеће мишљење.

Напред наведени урбанистички пројекат је неопходно израдити у складу са важећим законима, техничким прописима и српским стандардима, па сходно томе дајемо следеће услове у погледу извршења потребних мера заштите од пожара и експлозије:

- Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара 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. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/20),
- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/20) узимајући у обзир да урбанистички пројекат не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара и експлозија
- Обезбедити испуњеност 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 којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима
- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко - технолошку целину, која може самостално да се користи,
- Објекат мора бити изведен у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката јавне намене ("Сл. Гласник РС" бр. 22/2019).
- Објекту обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС" 3/18)
- Придржавати се одредби Правилника о безбедности лифтова ("Сл. Гласник РС" бр. 15/17 и 21/20)
- Придржавати се одредби Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара (Сл. Гласник РС бр. 86/15)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. Лист СФРЈ бр. 20/92)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл. Лист СФРЈ бр. 10/9 и 52/90)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију (Сл. Лист СФРЈ бр. 38/89 и Сл. Гласник РС бр. 118/14-измене и допуне)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електроенергетских 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 електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95),

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл . лист СРЈ ", бр. 11/96),
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара("Сл . лист СФРЈ ", бр. 74/90)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара(Сл. Лист СРЈ бр. 87/93)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара(Сл. Лист СРЈ бр. 24/93)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару(Сл. Лист СФРЈ бр. 35/80)

Као и других Правилника и стандарда са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

Одредбе чл. 30 Закона о заштити од пожара дају могућност да се у недостатку позитивних прописа у Републици Србији могу прихватити доказивања испуњености захтева заштите од пожара према страним прописима и стандардима, као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

I -4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

I -4.1. Површине

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног комплекса „ Retail parka“, спратности П и П+2. Планирано је формирање паркинг простора за дати објекат у оквиру парцеле, пешачких стаза и уређених зелених површина.

Табела 1: Биланс површина

	Површина у м ²	% од укупне П
1. Површина парцеле 4914/1	19 410 м ²	100%
2. Површина земљишта под објектом		
• Површина објекта (постојећи + планирани) у приземљу	8540,0 м ²	44,00 %
• Хоризонтална пројекција објекта на парцели	8540,0 м ²	44,00 %
Број локала пословног простора	19	
3. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта	9632,0 м ²	/
4. Саобраћајне површине укупно	6366.48 м ²	35.90%
Површина паркинг простора/бр паркинга	1998.24 м ² /181	10.26%
Приступна саобраћајница и пешачке стазе	4 976.72 м ²	25,64%
6. Зелене површине на парцели	3920.5 м ²	20.10%

I -4.2. Остали аналитички показатељи

Пословни комплекс планиран на К.П. бр. 4914/1 К.О. Лозница има спратност П и П+2. Хоризонтална пројекција објекта је 8 540,00 м² што представља 44.00% заузетости на новоформираној парцели, где је према Плану вишег реда дозвољена заузетост од 70%. Укупна бруто надземна развијена грађевинска површина објекта је 9 864,00 м² што на К.П. од 19 490 м² остварује индекс изграђености од 0.51. Планирана је изградња 19 локала у приземљу, а на спратовима постојећег објекта који се реконструира предвиђен је простор за канцеларије.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Табела 2: Остали нумерички показатељи

	дозвољено	остварено
1. Степен или индекс изграђености	/	0.51
2. Степен или индекс заузетости	70%	44,00 %
3. Зелене површине	20%	20.1 %

Ограђивање парцела:

Није предвиђено ограђивање парцеле.

I -5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

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

Планирати постављање озелењених или цветних жардињера.

I -5.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру предметне грађевинске парцеле планирано је 181 паркинг место којем се приступа интерним саобраћајницама, а којима се приступа на два места са улице Бошка Матића. Паркинг места имају планирану ширину од 2.3 метара и дубину 4.8 метара и има их укупно 181 на предметној локацији.

I -5.2 Водовод

1. Водоводна мрежа – санитарна и хидрантска

Постојеће стање

У улици Дринска, која пролази у непосредној близини предметне парцеле к.п. бр. 4914/1 КО Лозница, постоји изграђена градска водоводна мрежа, ливено гвоздени цевовод пречника Ø 100 мм (дистрибутивни цевовод питке воде), са расположивим радним притиском 4 – 6 бара.

Планирано стање

Обзиром да постојећи прикључак, Ø 80 мм, не задовољава потребе снабдевања будућег објекта санитарном и хидрантском водом, потребно је обезбедити нов прикључак према условима надлежног комуналног предузећа. Снабдевање санитарном и противпожарном водом објекта, обезбедиће се са постојећег уличног водовода у улици Дринска, преко новоформираног прикључка

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

пречника Ø 100 мм. Прикључни цевовод уградиће се ортогонално на улични цевовод, што представља технички стандардизован и исправан начин прикључења. Унутар предметне парцеле налазиће се интерна, спољашња хидрантска мрежа, а унутар објекта налазиће се интерне инсталације унутрашње хидрантске и санитарне водоводне мреже.

Прикључак на јавну водоводу мрежу врши се преко новопроектваног водомерног окна у коме су засебним водомерима одвојене линије хидрантске и санитарне воде. За потребе снабдевања санитарном и противпожарном водом објекта, планирана је интерна водоводна мрежа и то, хидрантска пречника Ø 100 мм и санитарна минималног пречника Ø 40 мм. Трасе независних линија за ове две мреже прецизирати пројектно техничком документацијом.

Од новопроектваног водомерног окна, обе линије водоводне мреже, санитарна и хидрантска, воде се независно, и то: санитарна до уласка у објекат, а хидрантска до предвиђених спољашњих и унутрашњих хидраната.

I -5.3. Канализација

Канализациона мрежа – фекална

Постојеће стање

У оквиру предметне парцеле к.п. бр. 4914/1 КО Лозница, постоји изграђено главно (прикључно) ревизионо окно, са постојећим канализационим прикључком пречника Ø 150 мм.

Планирано стање

Обзиром да ће постојећи канализациони одводник (прикључак) који је пречника Ø 150 мм, задовољити потребе одвођења фекалних вода из планираног објекта, није планирана изградња новог прикључка. Отпадне воде се изводе из објекта и уводе у постојеће гранично ревизионо окно у оквиру парцеле из којег се даље воде до постојеће уличне санитарно фекалне канализације.

Тачан положај и начин прикључења објекта на постојећу инфраструктуру биће дефинисан пројектном документацијом, односно Пројектом за грађевинску дозволу. Ископ рова мора бити ручни и пажљив, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подтке о подземним инсталцијама и инфраструктури дуж трасе (водовод и канализација, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталације). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране РГЗ Службе за катастар код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација.

Дефинисање услова за пројектовање и изградњу уличних инсталација водовода и канализације, као и прикључака, извести у складу са условима ЈП „Водовод и канализација“ број 103/580 од 16. 06. 2021. године, који су саставни део документације овог плана.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -5.4. Електроенергетика

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Електроенергетска инфраструктура

- Нисконапонска мрежа

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји дистрибутивна нисконапонска мрежа за напајање постојећих објеката.

- Средњенапонска мрежа

У обухвату Урбанистичког Пројекта постоји ЗТС 10/0.4 кВ, „Младост“, капацитета 2ц630 кВ дистрибутивног типа, повезана у прстенасту мрежу са суседним трафостаницама поцемном 10 кВ кабловском мрежом

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Снабдевање електричном енергијом

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем пројектовано је према техничким условима издатим од стране надлежног оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“, Огранак Електродистрибуција Лозница (20700-Д-0914-24431-21 од 03.06.2021. године). Према члану 131. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, бр.57/11, 80/11, 93/12, 124/12), енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Прикључење планираног објекта, уз поштовање техничких услова, издатих од стране надлежног оператора дистрибутивног система (у погледу претплатичног броја, мерног уређаја и максималне ангажоване снаге од око 1000 кВ, док ће тачни подаци бити дефинисани пројектном документацијом), ускладити са правилима уређења простора ПГР Лозница: „У зони централних садржаја прикључење објеката се врши поцемно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи). У радним зонама прикључење објеката се врши поцемно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске нацемне мреже“.

Како је објекат у коме се налази постојећа ЗТС 10/0.4 кВ Младост 2ц 630 кВа предвиђен за рушење то је у непосредној близини истог према графичком прилогу потребно изградити ново кућиште типа ЕББ Д (Електро изградња Бајина Башта) у које ће бити измештени трансформатори и опрема постојеће трафо станице.

Планиране објекте напојити новим напојним поцемним водовима из измештене МБТС Младост кроз постојећу и ново изграђену кабловску канализацију.

Развод електричне нисконапонске мреже у обухвату У.П. је предвиђен поцемним кабловским водовима у кабловској канализацији постављеној кроз зелене површине у тротоарима и испод саобраћајница. Кабловска канализација је предвиђена са најмање четири цеви Ф 110 мм у магистралним правцима а до објеката са по две цеви Ф 110 мм.

Прикључак објеката се изводи посебним поцемним кабловским водовима у кабловској канализацији или слободним полагањем у зеленим површинама из измештене МБТС 10/0,4 кВ „Младост“, према посебној инвестиционо-техничкој документацији у складу са потребном ангажованом снагом у пројектима електроинсталација објеката.

Урбанистичким пројектом је дат начелни правац кабловске трасе НН мреже са оријентационим положајем дистрибутивног ормана а тачан положај и број ће бити обрађен пројектом спољашњег уређења.

Унутрашње инсталације планираних објеката и технолошке опреме се свде на кабловске прикључне ормане (КПК) на фасади објекта.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Мерење потрошње електричне енергије у објектима комерцијалног садржаја је директно, на 0,4 кВ напону преко трофазних двотарифних бројила у типизирном мерном орману у улазном холу у приземљу, док се у пословном делу (објекти који се задржавају) врши мерење снаге и потрошње преко мерне групе у посебном мерном орману.

Пројектном документацијом предвидети инсталацију за изједначење потенцијала и заштиту од атмосферских пражњења у складу са прописима за ову врсту објеката.

Пројектовани објекат напојити са КПК ормарића на фасади објекта са поцемним напојним каблом постављеним слободно већим делом у зелену површину, а другим делом испод саобраћајница у цеви по правилима полагања каблова испод саобраћајница, до приступног енергетског кабловског окна и даље кроз кабловску канализацију до трафо станице.

Уколико инвеститор жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатног напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног електроенергетског система „Електросрбија“ д.о.о.

Заштиту од индиректног напона додира у ел.инсталацијама објекта извести системом заштитног уземљења уз примену ЗУДС као додатне мере заштите.

Технички опис прикључка:

- Место прикључења објеката: Трафо станица Младост – КПРО-4
- Опис прикључка до мерног места: Поцемни кабал 2X ХПОО- А 4ц150 мм2
- Опис мерног места: Главни мерно разводни орман у улазном холу објекта
- Мерни уређај: трофазна двотарифна директна бројила активне енергије 3ц230В/400В, класе тачности 2
- Заштитни уређаји: ЗУДС

Постојеће светилке спољне расвете се задржавају, а на делу парцеле где је планирана изградња новог објекта и платоа, могуће је поставити нове стубове са метал халогеним рефлекторима или другу врсту спољне или рекламне расвете. Тачан положај и типови светилки, биће дефинисани даљом разрадом техничке документације.

I -5.5. Телекомуникациона мрежа и кабловски дистрибутивни систем

• Постојеће стање

Постоји изграђена ТТ мрежа која припада кабловском подручју бр.4 КЦ Лозница и задовољава потребе будућих објеката. Односно, постоји унутрашњи извод капацитета 40ц2 који се налази у оквиру будућег објекта .

Наведене поцемне трасе телекомуникационе инфраструктуре, преузете су из поменутих Улова и њихова траса је шематски приказана на графичком прилогу бр. 8 - Урбанистичко решење електро и ТТ инсталација.

Планирано стање

У складу са техничким условима издатим од стране предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, предвидети израду приводне ТК канализације за увођење приводног ТК кабла (оптичког кабла) до изводно/разводног ормана (ИТО) и (МПАН) у објекту.У објекту који се гради поред условљеног ТК извода оставити довољно простора за смештај ТК опреме (МИПАН) .Одредити посебно електрично бројило за напајање ТК опреме. Уз регулациону линију са приступном саобраћајницом изградити приступно кабловско ТК окно.О д условљеног ТК извода до ПК ТК окна у ров дубине 80 цм од будуће коте терена положити две ПЕ цеви Ø 40 мм.При полагању цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник треба да износи $r \geq 2 \cdot 5 \text{ м}$, ради несметаног полагања кабла кроз приводну цев.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Унутрашњу инсталацију у планираном објекту извести ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду. У свакој просторији планирати 2ц2, 4ц2 или 6ц2 ДСЛ кабл. Инсталационе ДСЛ каблове (УТП каблови категорије 5е) планирати са ХФФР омотачем. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени. У случајевима када се планира полагање каблова у ПВЦ каналице, ради заштите од утицаја ЕЕ каблова, ефикасније је коришћење СТП каблова. Поред инсталационих каблова планирати још једну цев $\varnothing 32\text{мм}$ или $\varnothing 36\text{мм}$ за вертикални развод и цеви $\varnothing 16\text{мм}$ или $\varnothing 32\text{мм}$ за хоризонтални развод у зиду за потребе евентуалног накнадног полагања оптичких каблова. На страни корисника каблове завршити у одговарајућој корисничкој кутији на ПЈ45 утичници.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, а при планирању обавезно водити рачуна о минималном светлом растојању друге инфраструктуре од постојеће ТК инфраструктуре.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви $\varnothing 110\text{мм}$ на местима укрштања траса телекомуникационе инфраструктуре са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања реконструкције саобраћајне инфраструктуре планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

У складу са достављеним техничким условима, пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих поцемних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

I -8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

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

I -10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Објекат је пројектован као пословни комплекс, спратности П и П+2

	Нето површина	Површина земљишта испод објекта	Бруто површина (БРГП)
А. Постојћи објекат	1490,0	662	1754,0
В. Нови објекат	7567,0	7878,0	7878,0
УКУПНО (А+В)	9057,0	8540,0	9632,0

Укупна нето корисна површина износи 9057 м² од чега је пословање 1490 м², продајни простор 6387 м² а магацински простор 1180 м².

Кров је планиран као раван кров, са завршном обрадом у виду ПВЦ мембране. Нагиб кровних равни је 1-2°.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

1) ЛОКАЦИЈА

Идејним решењем предвиђена је изградња новог објекта, па је новопројектована спратност П и П+2 . Објекат је у основи нето површине 9057,0 м² и бруто површине 9632,0 м², укомпонованог у оквиру дозвољене зоне градње и прилагођеног облику парцеле и конфигурацији терена.

2) О ОБЈЕКТУ

Планирана је изградња пословног комплекса „Retail park Loznica“, БРГП од 9945.9 м². Планирани комплекс је спратности П и П+2. У приземљу је планирано 19 локала а на првом и другом спрату канцеларије. Етаже су повезане унутрашњим степеништем и лифтом, а пешачки улази у локале су предвиђени директно у сваки од локала. Паркинг места су обезбеђена у оквиру парцеле, а остатак слободне површине парцеле планиран је за озелењавање.

3) КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкција

Конструктивна решења у овом пројекту одабрана су да задовоље све услове простора и намене и да се испоштују све специфичности објекта.

Основни конструктивни систем објекта је скелетни. Конструкција се израђује од бетонских префабрикованих елемената, у комбинацији са армирано-бетонским елементима ливеним на лицу места и челичним носачима.

Фундирање објекта врши се на замењеном и насутом тлу на префабрикованим АБ темељима самцима, АБ темељима ливеним на лицу места и темељним гредама. Плоча на поду објекта је монолитна, армиранобетонска, дебљине д= 20цм.

Основни вертикални носећи елементи су АБ монтажни стубови.

Кровна конструкција објекта је префабрикована и чини је систем главних АБ носача "Т" пресека, секундарних АБ носача и висопрофилисаног лима.

Челична конструкција (стубови и греде), користе се за ношење фасаде и као подконструкција за премошћавање растера и обезбеђивање отвора у фасадама објекта.

Фасада

Основне елементе фасаде чине фасадни панели д=15цм са испуном од минералне вуне, зид завеса у класичном систему и облога од алуминијумских касета.

Нетранспарентни фасадни елементи пројектовани су од хоризонталних фасадних панела ширине 100 цм, дебљине 150 мм - на челичној подконструкцији. Фасадни панели састоје се од две глатке обострано поцинковане и обојене облоге од челичног лима и конструктивног изолационог језгра од незапаљиве камене вуне. Слојеви су слепљени у комплетан панел.

У објекту на фронталној страни налазе се застакљене преграде у систему класичне зид завесе. Преграде се састоје од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом, и од застакљених поља различитих димензија. Предвиђено је Флоат изолацијско стакло 8-16-8. Дубина профила, одређује се на основу статичких захтева. У склопу застакљених фасадних равни, поред фиксних застакљених поља налазе се поља са двокрилним клизним аутоматским вратима. Двокрилна клизна аутоматска врата имају крила од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом застакљена ламелираним стаклом. Врата су опремљена електро мотором за отварање.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА - „RETAIL PARK LOZNICA“, К.П. 4914/1 К.О. ЛОЗНИЦА, ЛОЗНИЦА

Унутрашњи зидови

Зидови у објектима су пројектовани у систему суве градње, као гипскартонски преградни зидови на ЦW и УW подконструкцији са испуном од минералне вуне. Зидови су обострано обложени са по две гипскартонске плоче $d=1.25\text{cm}$. Зидови на границама пожарних сектора су отпорни на пожар са одговарајућом атестном документацијом. Исти зидови у зависности од намене просторија (тоалети, чајне кухиње, токадеро) могу бити и са ватроотпорним и/или са влагоотпорним плочама, обложени керамичким плочицама на лепку, са једне стране или обострано.

Кров

Кров објекта је раван (пад од 2%), пројектован као непроходан.

Преко кровне конструкције се поставља кровни покривач: трапезасти челични лим, парна брана, термоизолација $2 \times 10\text{cm} + 6\text{cm}$ и хидроизолација Сикаплан 15Г $d=1.5\text{cm}$.

По целом ободу објекта подиже се венац од панела до висине од 7.00 м од коте 0.00 за централни објекат, односно 5.00 за мањи објекат.

Одводњавање крова се врши преко ПВЦ сливника са заштитном решетком. Олучне вертикале се воде у унутрашњост објекта.

Надстрешнице оба објекта су формиране препуштањем кровног покривача за 1.5м односно 1м у односу на габарит објекта и облажу се алуминијумским касетама на подконструкцији.

I -11. НАПОМЕНЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Чл.53. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20)

ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.