

1.0. УВОД

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Генералним планом Лознице (Сл. Лист СО Лозница бр. 10/2005).

Овим планом предложен је систем уличне мреже и дата је функционална категоризација исте чак и предложен ранг саобраћајница са одговарајућим техничко-експлоатационим стандардима.

Један од приоритета плана је унапређење уличне мреже кроз побољшање управљања саобраћајем, изградњу и реконструкцију приоритетних деоница, као и несметан приступ грађевинским парцелама.

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници чине:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/09, 81/09 и 24/11)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник Републике Србије бр. 31/2010, 69/10 и 16/11)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 06-17/11-25-8 од 5.9.2011.год.)
- Одлука о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 06-22/11-26-13 од 16.11.2011.год.)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 1/2011 од 28.7.2011.год.)
- Одлука о измени и допуни Одлуке о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 3/2011 од 05.10.2011.год.).

Скупштина Града Лознице је на седници одржаној 28.12.2012. године донела План детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници одлуком бр. 06-25/12-6-5 од 28.12.2012.године.

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници је:

- Генерални план Лознице (Сл.лист СО Лозница бр. 10/2005).

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

-ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

3.0. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Генералним планом Лознице планирано је да се у постојећим стамбеним зонама омогући подизање квалитета стамбеног фонда и повећање физичких капацитета објеката, уз квалитетну изградњу нових, али и надградњу и доградњу постојећих стамбених објеката. За нормално функционисање свих тих објеката потребна је адекватна путна инфраструктура.

У стамбеним зонама где не постоји изграђена мрежа саобраћајница предвиђено је планирање и изградња нових блоковских саобраћајница.

Овим планом детаљне регулације предвиђа се просецање нових саобраћајница али и дефинисање и регулација постојећих саобраћајних површина.

4.0. ОБУХВАТ ПЛАНА

План детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници обухвата подручје од 17хектара, 08ари и 64м². Обухват је проширен у односу на обухват из Одлуке јер је приликом израде концепта утврђено да планиране регулације саобраћајница излазе изван обухвата дефинисаног Одлукама, те су у обухват плана укључене целе парцеле на које су саобраћајнице улазиле. По Одлуци обухват је прелиминаран, односно коначан обухват треба бити дефинисан приликом припреме и стручне контроле концепта плана.

Граница плана се креће десном страном Улице Луке Стевића из правца Лознице ка обилазници, затим северном међом кп. 1551, северном међом кп. 1549, северном међом кп. 1548 и 1547, северном међом кп. 1545 и кп. 1546, источном па делимично северном међом кп. 1556, захвата део Улице Подрињске, креће се западном међом кп. 1557/1, западном међом кп. 1543, међама улице на кп. 1522/21, западном међом кп. 1538, северном па западном међом кп. 1522/14, западном међом кп. 1522/15, 1522/9, међама кп. 1524/8 у западном делу, западном међом кп. 1522/6, 1522/5, 1522/4, 1522/2, међама улице на кп. 1524/7 у западном делу, западном међом на кп. 1506, 1505, 1429/1, 1429/2, 1429/3, 1477, 1429/4, северном па западном међом кп. 1430/2, обухвата кп. 1430/3, иде поред кп. 1431/2 северном, источном страном и јужном страном, па северном и западном међом кп. 1439, северном и западном међом кп. 1440/1, северном и западном међом кп. 1446, западном међом кп. 3962/1 и 3962/3, западном и јужном међом кп. 3942, јужном међом кп. 3924, , јужном и источном међом кп. 3923, прелази Улицу Луке Стевића и стаја са почетком границе. Све наведене парцеле се налазе у КО Лозница.

5.0. ПОДЕЛА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На простору који се Планом уређује је дефинисана основна намена земљишта.

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

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

A. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

6.0. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6.1. ПОДЛОГЕ

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

6.2. ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Територија града Лозница у геолошком смислу припада геотектонској јединици - Вардарска зона, тачније јадарском блоку њене екстерне субзоне. Геолошку грађу јадарског блока чине стене и седименти који су настајали током палеозоика, мезозоика и кенозоика.

Из периода палеозоика, распрострањене горњокредник седимената је у виду велеких маса од Лознице до Бање Ковиљаче. У односу на тријаске и миоценске седimente, ови седименти имају претежно тектонско-ерозиону границу.

Горњокредне творевине у долини Дрине представљају кластични седименти, претежно кварцни пешчари, субграувци и конгломерати, које прате кречњаци, лапорци и глинци.

Из периода кенозоика, постоје седименти квартарне старости који заузимају веће пространство у долини водотока Дрине. У оквиру ових творевина издвајају се терасни, падински и алувијални седименти.

Речне терасе се налазе у западном делу истражног терена. Изграђене су од глине, шљункова, супескова и местимице пескова. Дебљина ових седимената варира од 20 до 30 метара. Повлату терасних седимената изграђују хумус и барски седименти мале моћности.

Делувијално-пролувијални седименти настају развојем падинских процеса, односно површинским спирањем и повременим наглим акумулацијама бујичног карактера. Њихово учешће у геолошкој грађи овог подручја није значајније.

Алувијалне насlage имају највеће распрострањење у долини Дрине. Изграђују их шљункови, пескови и суглине, а дебљина је местимице већа од 40 метара.

Равничарско земљиште у долини Дрине разликује се по свом педолошком профилу. Педоген у долини Дрине-флувиосол, карактеришу два слоја, односно слој сивкасток шљунка и песка, пеко којег је распрострањен иловачасти слој а изнад песковито-хумусни слој. Овај тип земљишта има добро дренирање и вода се ретко задржава на површини.

6.3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру посматраног обухвата користи се као површина у функцији изградње породичних стамбених објеката и као неизграђено земљиште. Све парцеле у обухвату плана припадају грађевинском подручју по ГП Лозница.

Приликом оцене постојећег стања на терену је констатовано да је посматрано подручје делимично изграђено односно да је велики број неизграђених парцела предвиђених за изградњу породичних кућа. Просечна спратност изграђених објеката је П+Пк (П+1). Објекти највеће спратности на посматраном подручју имају спратност П+1+Пк и то највише у Шумаричкој и Улици Луке Стевића (са источне стране). Постоји и велики број приземних објеката, а то су углавном најстарији објекти тј. објекти стари и по неколико деценија. У овој категорији има и таквих стамбених објеката који су лошег бонитета. Међутим, већина изграђених објеката су средњег бонитета или су у одличном стању пошто су тек изграђени. Обиласком подручја утврђено је да има и објеката у фази изградње што указује на интензивну изградњу на овом подручју. Евидентно је и да су објекти у овом подручју настали планском изградњом, пошто су постављени на једнакој удаљености од регулационе линије и сличних су габарита и спратности.

Укупна површина у обухвату је 17 хектара, 08 ари и 64м². Од тога на 70892,66м² су површине које се користе за породично становање, за породично становање са комерцијалним делатностима површина износи 5390,29м², на површини од 64929,28м² је неизграђено земљиште, земљиште на 8344,5м² припада комуналним површинама (гробље), док су 21307,24м² саобраћајне површине.

У оквиру плана не постоје привредни ни јавни објекти.

Терен је углавном раван.

6.4. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Табела 1. Парцеле у КО Лозница

Ред. Бр.	Број парц.	Површина	Власник
1.	1557/6	2 14	држалац Драгићевић Мијаило
2.	1543	6 84	држалац Кузмановић Милован и Кузмановић Слободан
3.	1544	3 76	држалац Кузмановић Милован и Кузмановић Слободан
4.	1522/21	9 92	РС држалац Град Лозница, Драгићевић Станко, Митровић Љубисав, Михаиловић Драган, Михаиловић Вера, Кузмановић Љубинко, Кузмановић Милован и Кузмановић Слободан
5.	1537	28 59	Драгићевић Станко
6.	1534	5 38	Михаиловић Анђелко и Михаиловић Вера
7.	1533	13 47	Драгићевић Станко
8.	1532	7 80	Живановић Душан
9.	1530	5 46	Аврамовић Светозар
10.	1522/20	4 21	Стевић Драган
11.	1522/19	4 06	држалац Митровић Саша
12.	1522/18	3 58	Николић Зорица
13.	1522/17	3 47	Самарџија Јелена
14.	1522/16	4 10	Стијеља Бранко
15.	1524/8	11 96	Станимировић Драган и Станимировић Владимир
16.	1528	5 67	Богићевић Андрија
17.	1527	5 25	држалац Јелић Драгослав
18.	1526	5 27	држалац Ђукић Драган

19.	1525	4 90	Петковић Ана
20.	1524/3	4 68	Станимировић Загорка
21.	1529	14 50	Станимировић Загорка
22.	1524/4	4 57	Николић Зоран
23.	1524/2	6 72	Станимировић Загорка
24.	1523	6 48	Станимировић Загорка
25.	1524/1	10 56	Станимировић Загорка
26.	1519	12 31	Станимировић Драган
27.	1524/6	1 42	Радић Милисав
28.	1521	63	Станимировић Драган
29.	1524/7	28 16	Марковић Небојша, Станимировић Драган, Станимировић владимир, Радовановић Светлана, Ристић Маријана и Станимировић Бранислава
30.	1522/1	6 66	Крстић Срђан
31.	1522/22	4 71	Симеуновић Слободан
32.	1522/23	4 48	Симеуновић Вања
33.	1522/24	4 35	Јелић Борка
34.	1522/25	4 21	Ђурић Саво
35.	1522/26	4 70	Чутурић Рајко
36.	1522/27	4 55	Стевић Славица
37.	1522/28	8 15	Бојић Петар
38.	1522/29	4 36	Марковић Небојша
39.	1522/30	4 81	Марковић Небојша
40.	1522/31	6 15	Марковић Небојша

41.	1520/1	7 58	Станимировић Владимир
42.	1520/2	6 09	Марковић Небојша
43.	1520/3	4 98	Станимировић Владимир
44.	1520/4	4 60	Станимировић Драган
45.	1520/5	5 31	Марковић Небојша
46.	1518	6 53	Марковић Небојша
47.	1517	6 64	Лечић Љубиша
48.	1516	8 64	Максимовић Драган
49.	1515	6 94	Тодоровић Зоран
50.	1514	7 22	Станимировић Предраг
51.	1513	7 15	Милошевић Божо
52.	1512	7 37	Милошевић Божо
53.	1511	7 24	Бајић Боро
54.	1510	7 46	Филиповић Драган
55.	1509	7 62	Милошевић Милош
56.	1508	7 71	Стојковић Ненад
57.	1507	9 45	Радић Цвико
58.	1505	16 38	Стевановић Борисав, држалац Стевановић Спасоје, Ђуричић Данка, Стојковић Даница, Ђукнић Станојка, Миланковић Даринка, Бајић Радојка, Бајић Драгослав, држалац Анђелић Новица, Антић Ранка Вулић Вељко и држалац Анђелић Слободан
59.	1477	47 71	Стевановић Борисав, држалац Стевановић Спасоје, Ђуричић Данка, Стојковић Даница, Ђукнић Станојка, Миланковић Даринка, Бајић Радојка, Бајић Драгослав, држалац Анђелић Новица, Антић Ранка Вулић Вељко и држалац Анђелић

			Слободан
60.	1503	6 19	Ђукнић Станојка
61.	1504	6 98	Радић Оливер
62.	1499	5 59	Дивнић Љиљана и Дивнић Живојин
63.	1498	5 62	Милошевић Божо
64.	1497	5 68	Милошевић Здравко
65.	1496	5 62	Полић Драгољуб
66.	1495	5 58	Полић Мирољуб
67.	1494	5 54	Чотрић Адам
68.	1493	5 57	Станишић Светислав
69.	1492	5 65	Бошковић Цвијета
70.	1491	7 60	Пајић Миладин
71.	1490	5 93	Ђурђевић Милорад
72.	1489	6 03	држалац Пантелић Андрија
73.	1488	5 48	Стојановић Милан
74.	1502/5	9 89	Ђорђевић Зоран
75.	1502/4	4 00	Ђуричић Данка
76.	1502/3	3 98	Јелић Слободан
77.	1502/2	3 97	Јелић Слободан
78.	1502/1	8 71	Милинковић Даринка
79.	1500	10 08	Милинковић Даринка
80.	1501	5 60	Милинковић Даринка
81.	1484	5 78	Мишковић Миљко
82.	1483	5 72	Мировановић Милан

83.	1482	5 73	Трипковић Слободан
84.	1481	5 91	Најдановић Душан
85.	1480	6 05	Николић Милош
86.	1478	6 49	Васиљевић Рајко
87.	1486/7	4 85	Јеврић Душан
88.	1486/6	4 46	Јеврић Душан
89.	1486/5	4 41	Искић Мирослав
90.	1486/3	4 35	Лазић Селимир
91.	1486/2	4 65	Јанчић Драгица
92.	1486/4	7 45	Милошевић Новица
93.	1486/1	17 66	Стевановић Борисав, држалац Стевановић Спасоје, Ђуричић Данка, Стојковић Даница, Милинковић Даринка, Ђукнић Станојка, Миланковић Даринка, Бајић Радојка, Бајић Драгослав, Држалац Анђелић Новица, Антић Ранка, Вулић Вељко, држалац Анђелић Слободан
94.	1486/8	4 40	Бошковић Станислав
95.	1486/9	4 55	Бошковић Станислав
96.	1486/10	4 58	Рашић Нада и Рашић Душан
97.	1486/11	10 44	Дивљановић Александар
99.	1486/12	5 12	Бјелица Јадранко
100.	1486/14	5 06	Шакотић Љубинка
101.	1486/15	5 28	Дивљановић Перо
102.	1486/16	5 64	држалац Марковић Јовица
103.	1486/17	5 05	Ђукановић Зоран
104.	1486/18	3 96	Ђукановић Милојка

105.	1486/19	3 96	Бановички Зоран
106.	1486/25	38	Ђукановић Милојка
107.	1486/24	4 50	Каитовић Гордана
108.	1486/23	4 48	Вулић Вељко
109.	1486/22	4 50	Вулић Вељко
110.	1486/21	4 68	Вулић Вељко
111.	1486/20	5 49	Вулић Вељко
112.	1487	5 42	Вулић Вељко
113.	1485/1	5 18	Вулић Вељко
114.	1485/3	4 19	Вулић Вељко
115.	1485/2	4 36	Вулић Вељко
116.	1439	14 79	Пантелић Милена
117.	1440/1	10 97	Вуксановић Биљана
118.	1440/2	3 93	Мићић Славиша
119.	1440/3	5 19	Мићић Славиша
120.	1446	50 21	Пантелић Драгић
121.	3962/1	52 43	Пантелић Владимир
122.	3962/3	43 09	Митровић Драгица и Пантелић Миодраг
123.	1476	5 99	Стефановић Радосав
124.	1475	5 61	Марковић Милован
125.	1474	5 86	Обрадовић Младен и Обрадовић Зора
126.	1473	5 62	Вајс Здравко
127.	1472	5 63	Тешић Горан
128.	1471	5 57	Павловић Томислав

129.	1470	5 59	Павловић Милинко
130.	1469	5 44	Марковић Милан
131.	1468	5 98	Марковић Слободан
132.	1467	5 74	Веселиновић Драган
133.	1466	5 76	Обрадовић Велимир
134.	1465	6 43	Ђукановић Драган
135.	1464	85	Обрадовић Миленко
136.	1463	1 82	Обрадовић Миленко
137.	1462	4 81	Бошковић Станислав
138.	1461	5 22	Весковић Милица
139.	1460	15 80	Бајић Радојка и Бајић Драгослав
140.	1459	6 37	Стојановић Жижица
141.	1458	6 36	Станимировић Миланка
142.	1457	6 42	Арсић Слободан
143.	1456	6 48	Новаковић Гвозден
144.	1455	6 58	Васић Милан и Бркљач Далибор
145.	1454	5 00	држалац Стефановић Радован
146.	1453	1 64	Бајић Радојка и Бајић Драгослав
147.	1452	6 67	Бајрић Ружа
148.	1451	6 75	Мејић Мујо
149.	1450	7 06	Мејић Шаин
150.	1449	6 63	држалац стефановић Радован и РС држалац Конић Младенка
151.	1448	6 81	Конић Младенка и РС држалац Конић Младенка

152.	1447	6 55	Исаковић Миленија
153.	3955	23 79	Исаковић Миленија, Конић Младенка, држалац Стефановић Радован, Бајић Радојка, Бајић Драгослав и Град Лозница
154.	3954	16 29	држалац Стефановић Радован
155.	3958/1	4 89	Конић Младенка
156.	3958/2	5 01	Конић Младенка
157.	3958/3	5 01	Конић Младенка
158.	3958/4	5 01	Конић Младенка
159.	3958/5	5 07	Конић Младенка
160.	3958/6	8 30	Стефановић Милан, Трифуновић Милица, Конић Младенка и Стефановић Божица
161.	3959/1	4 41	Стефановић Милан
162.	3959/2	3 82	Стефановић Милан
163.	3959/3	3 83	Стефановић Милан
164.	3959/4	4 29	Стефановић Божица
165.	3959/5	4 19	Стефановић Божица
166.	3959/6	3 96	Стефановић Божица
167.	3960/5	4 84	Конић Младенка
168.	3960/4	3 70	Трифунуовић Милица
169.	3960/3	5 53	Исаковић Миленија
170.	3960/2	3 55	Исаковић Миленија
171.	3960/1	6 49	Исаковић Миленија
172.	3943	5 91	РС држалац Пантелић Младен
173.	3944	5 87	Игњић Максо

174.	3945	5 21	РС Лукић Радмила
175.	3946	5 04	РС Лучић Михаило
176.	3947/2	3 10	РС Петровић Андрија
177.	3947/1	3 13	РС Петровић Андрија
178.	3948	9 84	РС Савић Гордана и Перишић Зоран
179.	3949	5 07	РС Јанчић Момчило
180.	3950	4 73	РС Павловић Милутин
181.	3951	5 84	РС држалац Павловић Миливоје
182.	3952	9 97	РС Самарџић Жељко
183.	3953/2	4 80	Ђоковић Драган
184.	3953/1	4 80	Ђоковић Славиша
185.	3957	15 26	РС држалац Град Лозница
186.	део11930/1	74 42	држалац Стефановић Радован, Вулић Вељко РС држалац Град Лозница, Пантелић Радомир и држалац Поповић Војин
187.	3962/2	2 02	држалац Пантелић Радојка
188.	1531	1 11	Аврамовић Светозар и Живановић Душан
189.	Део 1558	4 55	Драгићевић Радојка и Драгићевић Мијаило
190.	1557/1	4 05	Мировановић Вида
191.	1556	8 13	Лазић Миле
192.	1546	5 78	Живановић Радојка
193.	1547	5 06	Ђ. Љубичић Гордана
194.	1548	4 27	Мировановић Милица
195.	1549	4 23	Живковић Томислав
196.	1550	2 73	Марковић Томислав, Марковић Драгољуб, Пантић

			Велинка,Чугуровић Томка,Радојчић Драгиња,Недељковић Мирослава и Глигорић Томанија
197.	1551	3 27	Симић Драгица
198.	3942	59 13	Стевановић Милорад
199.	3924	27 64	Драгићевић Радивоје
200.	3923/1	54 90	РС Комунално ЈП „Наш дом,,
201.	1524/5	8 27	Радић Милисав
202.	1430/3	5 54	Пантелић Александар Пантелић Никола
203.	1430/2	11 53	Петровић Владета
204.	1429/4	4 16	Милинковић Даринка
205.	1429/3	6 71	Милошевић Раде
206.	1429/2	3 81	Антић Ранка
207.	1429/1	4 56	Антић Ранка
208.	1522/2	4 12	Мићић Миленко
209.	1522/4	3 87	Пантић Бошко
210.	1522/5	3 15	Крстић Миливоје
211.	1522/6	3 75	Митрић Стеван
212.	1522/9	6 17	Станимировић Драган
213.	1522/15	5 34	Станимировић Владимир
214.	1522/14	5 73	Станимировић Владимир
215.	1545	4 24	Живановић Радојка
216.	1524/9	2 39	Станимировић Драган и Станимировић Владимир
217.	1506/1	6 49	Ђуричић Данка и Антић Ранка

218.	1506/2	5 17	Ђуричић Данка и Антић Ранка
219.	1506/3	4 52	Петковић Милутин
	укупно	17 08 64	

6.5. ПОДАЦИ О ЕВИДЕНТИРАНИМ ИЛИ ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ

На простору предметног плана нема евидентираних или заштићених објеката, споменика културе и природе.

Уколико би се у току радова на планом предвиђеном простору наишло на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

6.6. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.6.1. Електроенергетска мрежа

Преко северног дела Обухвата плана између нових улица Луке Стевића прелази надземни далековод 110 kV Зворник – Ваљево на висини преко 10 м изнад коте терена.

Преко западног дела Обухвата плана прелази надземни далековод 10 kV између ТС 10/0,4 кВ „Воћар“ и ТС 10/0,4 кВ „Стефановића Пут“ на АБ стубовима на висини преко 7м изнад коте терена.

У обухвату Урбанистичког Плана поред постојеће улице Шумаричка изграђена је МБТС 10/0,4 кВ „Вулићи“ на коју су прикључени постојећи објекти у обухвату плана.

У левом тротоару улице Луке Стевића постоји подземна 35 кВ мрежа за напајање ТС 35/10 кВ „Лозница 4“.

У десном тротоару улице Луке Стевића постоји подземна 10 кВ мрежа за напајање трафостаница 10/0,4 кВ „Вулићи“ и „Млекара“ ТС 35/10 кВ.

У обухвату Урбанистичког Плана десном страном улице Луке Стевића постоји надземна мрежа ниског напона са јавном расветом за напајање постојећих потрошача са обе стране улице. Мрежа је делимично на челичним округлим стубовима а делимично на АБ стубовима и напаја се из ТС „Вулићи“ и ТС „Гробљанска“.

У бочним улицама западно од улице Луке Стевића постоји надземна мрежа ниског напона са јавном расветом за напајање постојећих потрошача. Мрежа је делимично на АБ стубовима а делимично на дрвеним стубовима и напаја се из ТС „Вулићи“ и ТС „Гробљанска“.

Постојећа јавна расвета је изведена светиљкама са живином сијалицама снаге 125 W на стубовима НН мреже са распонима 30-40 м. Постојећа ЕЕ мрежа је приказана на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

6.6.2.1. Водоводна мрежа

Основна карактеристика овог простора је делимично изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Урбанистичког Плана постоји изведена водоводна мрежа у скоро свим бочним улицама различитих пресека као и врста материјала. Неки цевоводи су од ПВЦ материјала довољног попречног пресека, а неки неодговарајућег пресека као и материјала (чел. поцинчане цеви).

6.6.2.2. Фекална канализација

Фекална канализација постоји у главној улици а у осталом делу насеља не постоји. Један од разлога је и тај што главни колектор који постоји у главној улици релативно дуго није у функцији (није повезан са постројењем за прераду отпадних вода које још није изграђено. Код постојећих објеката одвођење отпадних вода решено је путем септичких јама.

6.6.2.3. Кишна канализација

Кишна канализациона мрежа не постоји, већ се атмосферске воде воде на околни терен.

6.6.3. Топловодна и гасоводна мрежа

У зони обухвата Плана постоји дистрибутивна гасоводна мрежа. На предметном подручју нема инсталација ЈКП Топлана Лозница.

6.6.4. ТТ мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.8, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима у стубићу. Део разводне мреже је изграђен надземно са припадајућим изводним ормарима на стубу. Постојећа ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

6.7. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ПЛАН

У оквиру припреме овог концепта поднети су захтеви надлежним органима и организацијама и предузећима овлашћеним да утврђују услове и дају податке од значаја за коришћење и уређење простора за који се припрема израда Концепта

Плана. Услови надлежних органа су дати у прилогу Документација, који је саставни део Концепта Плана.

1. ЈП Водовод и канализација Лозница
2. ЈП Електроподриње Лозница
3. Телеком Србија АД
4. Лозница гас, АД Лозница
5. ЈКП Топлана Лозница
6. ЈП Град Лозница

Свим наведеним субјектима захтев је поднет 02.12.2011. године, и добијени су одговори од:

1. ЈП Водовод и канализација Лозница

Дати су услови за израду Концепта урбанистичког плана, као и графички приказане локације постојећих цевовода водовода у улицама на предметном подручју

2. ЈП Електроподриње Лозница

Дата је сагласност на локацију за израду урбанистичког плана као и услови:

- да се ископи и затрпавање у близини каблова врши искључиво ручно
- да се на местима на којима се испод предвиђене улице налазе енергетски каблови изврши механичка заштита на прописани начин

3. Телеком Србије АД

Дата је ТТ сагласност и одређени су технички услови при извођењу радова:

- Извођач је обавезан да пре почетка радова на изградњи улице да се обрати техничкој служби Извршне јединице „Шабац“, да би се означила тачна траса положених ТТ каблова и ТТ канализације
- Удаљеност каблова за електрорасвету и цеви за кишну канализацију од ТТ каблова мора бити у складу са прописима
- Радове изводити строго ручно

4. Лозница гас, АД Лозница

У зони обухвата подручја плана, изграђен је дистрибутивни гасовод разних пречника, НР 4, дуж коловозне траке или у земљаном (зеленом) појасу. Изграђени гасовод је у радном стању (под притиском) и приказан је у графичком прилогу приложеном уз услове, као и у дигиталном облику (геодетски снимак изграђене дистрибутивне мреже).

5. ЈКП Топлана Лозница

У обухвату плана нема инсталација ЈКП Топлана-Лозница и не планира се проширење на овом подручју.

6. ЈП Град Лозница

Ширине саобраћајница планирати према ГУП-у за несметано одвијање једносмерног и двосмерног саобраћаја.

Код одвијања саобраћаја планирати путничке аутомобиле и пролаз возила за чишћење снега и возила за одвожење смећа.

Слепе улице не предвидети у Плану.

Пешачке површине ивичњацима одвојити од саобраћајних површина.

Завршну обраду коловоза предвидети од асфалта (носећи и хабајући слој) за средње тежак саобраћај.

Завршну обраду пешачких површина предвидети од асфалта, бетонских слагалица или бетона.

Свакој парцели предвидети по један колски прилаз ширине 4,0м са тачно дефинисаним положајем.

Паркирање возила предвидети у оквиру парцела.

За објекте комерцијалног садржаја паркирање и снабдевање објеката предвидети са сопствене парцеле.

На свим саобраћајницама предвидети јавну расвету.

С обзиром на конфигурацију терена Планом предвидети начин одвођења кишне канализације.

Укрштање Шумаричке са Улицом Луке Стевића предвидети у пуној ширини без сужења пешачких површина.

6.8. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

У оквиру развоја свеукупне саобраћајне мреже, саобраћајне мреже у стамбеним зонама као и због боље комуникације и повезивања секундарне саобраћајне мреже са примарном, потребно је изградити саобраћајнице у предметном обухвату како би се омогућио бољи приступ свакој парцели односно сваком породичном домаћинству.

За финансирање планираних инвестиција односно улица, доминантни извор су средства ЈП ГРАД и сопствена средства заинтересованих грађана.

Б. КОНЦЕПТ ПЛАНА

На основу претходних планова парцелације у одређеној мери су формиране грађевинске парцеле у обухвату плана и у великој мери су изграђени објекти на тим парцелама. Међутим, није завршена парцелација стамбених улица и издвајање

земљишта за јавне намене па је велики број грађевинских парцела остао без решеног приступа (са јавне површине).

Стога се јавила потреба за изработом плана који би омогућио изградњу улица у овом подручју адекватне ширине, а са којих би био могућ приступ свим грађевинским парцелама које се налазе у обухвату плана.

7.0. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЛОЗНИЦЕ

Подручје које је обухваћено планом припада ВАНЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ уређења функције становања у односу на положај у граду. У овом поглављу су описана правила уређења и грађења која важе за ову зону и то:

ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ, ОБНОВУ УРБАНОГ ТКИВА И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

1. Правила грађења за јавне просторе
2. Правила грађења за блокове
3. Правила за парцеле
4. Правила грађења за објекте

Б.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем ниских густина изграђености

Б.1.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Б.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем средњих густина изграђености

Б.2.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем у централној зони града, вилама, палатама, пансионима, ексклузивним становањем, кућама за издавање у централној зони града, апартманским, пословним и ренталним становањем ван централне зоне града

Наведена правила су детаљно приказана у Планском делу, у Правилима грађења.

8.0. ПЛАН САОБРАЋАЈА И РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У границама обухвата планиране су саобраћајнице чији су елементи профилација и регулација дефинисани на листу бр. 4. План саобраћаја и регулације површина јавне намене.

Дате су минималне ширине регулације односно, уколико тротоари могу бити и шири (јер то парцеле омогућавају) утолико ће на тим деловима улице бити шире.

У обухвату плана, Улица Луке Стевића (источна граница обухвата) и Улица Шумаричка које Генералним планом Лознице имају ранг саобраћајнице 2. реда чији је профил мин. 9,5м.

9.0. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У погледу планираних намена примењиваће се план намена површина предвиђен Генералним планом Лознице. То, пре свега, значи да ће на неизграђеним и изграђеним површинама бити планирано породично становање.

Уз Улицу Луке Стевића, предвиђени су уз породично становање и допунска делатност - комерцијални садржаји. Изменама и допунама и усклађивањем Генералног плана Лознице са Законом о планирању и изградњи предвиђени су комерцијални садржаји као допунска намена на кп. бр. 3942, 3954, 3958/3, 3958/4, 3958/5, 3959/4, 3959/5, 3959/6, 3960/1, 3960/2, 3960/3, 3960/4, 3960/5, 3943, 3944, 3945, 3946, 3947/1, 3947/2, 3948, 3949, 3950, 3951 у КО Лозница, које ће се примењивати пошто ступе на снагу.

Постојећа површина под комуналним површинама (гробље) остаје иста, односно није планирано проширење у оквиру обухвата Плана.

Планира се просецање нових и проширење постојећих улица на начин дефинисан Планом саобраћаја и регулације површина јавне намене.

У обухвату плана се налазе далеководи 110кВ и 10кВ. Потребно је предвидети заштитни појас одговарајуће ширине у којима услове за изградњу издају предузећа која управљају овим објектима тј. корисници далековода (ЕМС односно Електродистрибуција Лозница).

У јавне површине треба издвојити све планиране и постојеће саобраћајне површине, а у оквиру јавних површина задржава се површина планирана за гробље. Преостале површине које су предвиђене за изградњу породичних објеката (са комерцијалним садржајима) треба планирати као остало грађевинско земљиште.

9.1. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

табела бр.2-биланс планираних површина

Биланс површина у обухвату плана површине 170864м2	Планирана намена	Површина м2	Заступљеност у обухвату плана %
Површине за јавне намене	Саобраћајне површине	30404	17,8
	Комуналне површине	5551	3,2
	Зелене површине	138	0,2
Површине за остале намене	Породично становање	110696	64,8
	Породично становање са комерцијалним садржајима	24075	14,0

10.0. ПЛАНИРАНА МРЕЖА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

10.1. Електроенергетска мрежа

Јавна расвета се монтира конзолно на стубове НН линије са светиљкама за натријумске сијалице високог притиска до 250 Њ. Распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС и фотометријском прорачуну расвете за средњу хоризонталну осветљеност минимално 15 лд. Приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати услове у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом према члановима 155. до 158. „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кВ до 400 кВ., (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92).

Постојећа подземна електроенергетска мрежа средњег напона и трафостанице у Обухвату Плана се задржавају уз минималне корекције траса приликом земљаних радова у тротоарима, ради одржавања сигурносних растојања од других инсталација.

Постојећи надземни 110 кВ далековод се задржава у постојећем стању стим што се за изградњу нових објеката у заштитном појасу 15 м лево и десно од задњег проводника морају тражити услови изградње од корисника далековода (ЕМС-а)

Постојећи надземни 10 кВ далековод се задржава у постојећем стању стим што се за изградњу нових објеката у заштитном појасу 5 м лево и десно од задњег проводника морају тражити услови изградње од корисника далековода (Електродистрибуција)

Нисконапонска надземна мрежа на десној стран улице Луке Стевића се задржава уз замену постојећих живиних светиљки новим са натријумским сијалицама снаге до 150 W. Нисконапонски водови за кућне прикључке и прикључке линија бочних улица са леве стране улице Луке Стевића и пребацују на нову подземну линију у левом тротоару улице.

У левом тротоару улице Луке Стевића је планирана нова линија ниског напона кабловским водовима у кабловској канализацији, са које ће се напајати кућни прикључци и прикључци НН линија бочних улица са леве стране улице Луке Стевића, као и нова расвета на округлим челичним стубовима преко слободностојећих кабловских прикључно-разводних ормана (КПРО).

Напајање ове нове линије ће се извести из постојећих траостаница „Вулићи, и „Гробљанска, чиме ће се ослободити део преносног капацитета у постојећој мрежи за нове објекте на десној страни улице и обезбедити нови енергетски капацитети за кућне прикључке и прикључке линија бочних улица са леве стране улице. Изградњом ове линије се укидају прелази НН водова преко улице што је повољно са аспекта безбедности и визуелног утиска.

Постојећа нисконапонска надземна мрежа бочних улица изграђена на бетонским стубовима се задржава уз замену постојећих живиних светиљки новим са натријумским сијалицама снаге до 150 W.

Постојећа нисконапонска надземна мрежа бочних улица изграђена на дрвеним

се реконструише тако што се уграђују нови АБ стубови и НН линија са СКС-ом и линијом јавне са новим светиљкама за натријумске сијалице снаге до 150 W.

У новим планираним улицама предвиђене су нове НН линије на АБ стубовима висине 9 м са СКС-ом и линијом јавне расвете са новим светиљкама за натријумске сијалице снаге до 150 W. Распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx.

Обзиром на велике распоне између стубова НН линије са расветом десне стране улице Луке Стевића која је веома прометна, квалитет расвете је низак, посебно левог тротоара па је Планом предвиђена изградња потпуно нове јавна расвете. Нова јавна расвета је планирана са светиљкама за натријумске сијалице снаге до 150 W на округлим челичним стубовима са напајањем из слободностојећих кабловских прикључно-разводних ормана преко бројила и командних уређаја подземним кабловским водовима.

На графичком прилогу је дата оријентациона позиција нових стубова НН линије и КПРО а пројектом ће бити дефинисан тачан положај.

10.2. Водоводна мрежа

Планирано је да се у делу улица које немају изграђену водоводну мрежу изгради дистрибутивна мрежа која би се повезала у прстенасту мрежу у главној улици. На деловима улица које немају мрежу предвиђено је да се изгради цевовод од ПВЦ или ПЕХД материјала мин. пресека НД 80 мм. Такође на делу где су челичне цеви извршити замену цевовода по истој траси. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарниг хидраната .

10.3. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему. Фекална канализациона мрежа од бочних улица би се водила према постојећој фек. канализацији (главни колектор 1) у главној ул. Луке Стевића. Овај цевовод би прихватао и отпадне воде из околних улица које нису ни у обухвату. С обзиром да је густина становања у овој зони релативно ниска (једнопородично становање са комерцијалним садржајима) 100 ст./ха. Атмосферске воде се одводе цевоводима у улицама према постојећој кишној канализацији у главној улици Л.Стевића. Зону одводњавања дефинисати према могућностима које пружа постојећи колектор у главној улици. Нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5 ‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Приликом израде пројекта проверити могућност главног колектора у главној улици.

10.4. ТТ мрежа

Обзиром да у обухвату плана постоје неизграђене парцеле, планира се доградња постојеће ТТ мреже и реконструкција постојеће. Приликом изградње планираних улица, у тротоар положити резервну ПВЦ цев пресека 110мм, за будуће потребе корисника. По постојећој траси ТТ мреже у Ул. Луке Стевића, такође положити резервну ПВЦ цев која ће омогућити проширење и реконструкцију постојеће ТТ мреже. У планираним улицама изместити постојеће ТТ каблове из планираног коловоза у планирани тротоар и такође положити резервну ПВЦ цев пресека 110мм по истој траси са измештеним кабловима за будуће потребе.

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

10.5. Гасоводна мрежа

У зони обухвата подручја плана, изграђен је дистрибутивни гасовод разних пречника, НР 4, дуж коловозне траке или у земљаном (зеленом) појасу. Изграђени гасовод је у радном стању (под притиском) и приказан је у графичком прилогу приложеном уз услове, као и у дигиталном облику (геодетски снимак изграђене дистрибутивне мреже).

Издати услови важе две године од дана издавања, по истеку овог рока исти се морају обновити.

11.0. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНског РЕШЕЊА

Концепт Плана треба да садржи процену потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре.

Процена потребних средстава обухвата следећу структуру трошкова:

- трошкови припремања земљишта
- трошкови изградње
- трошкови опремања земљишта

11.1. ТРОШКОВИ ПРИПРЕМЕ ЗЕМЉИШТА

Трошкови припреме земљишта обухватају трошкове прибављања земљишта са решавањем имовинско-правних односа, трошкова уклањања постојећих објеката као и трошкова прибављања техничке документације.

11.2. ТРОШКОВИ ИЗГРАДЊЕ

Трошкови изградње обухватају потребна средства за изградњу саобраћајнице са свим елементима регулационог профила.

11.3. ТРОШКОВИ ОПРЕМАЊА ЗЕМЉИШТА

Трошкови опремања земљишта обухватају средства за опремање саобраћајница инсталацијама и објектима комуналне инфраструктуре (електроенергетска мрежа и ТС, канализација, водовод и мрежа ТТ).

11.4. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА: 163 849 000,00 динара

Извор финансирања - Општински буџет и сопствена средства заинтересованих грађана. Могућа је фазна изградња.

12.0. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

12.1. Мере за заштиту животне средине

Могући утицаји на животну средину на предметној локацији који могу настати као последица планираних активности су:

- Загађивање ваздуха, тла и подземних вода изградњом објеката који нису у складу са важећим нормативима за изградњу и који не испуњавају прописане стандарде заштите животне средине;
- Загађење ваздуха, земљишта и подземних вода услед неадекватног и неодговарајућег прикупљања и поступања са отпадним материјалом;
- Уништавање хумусног слоја земљишта које се тренутно налази на предметној локацији;
- Повећање нивоа буке возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама.

Заштита животне средине логично подразумева поштовање наведених општих мера заштите животне средине и природе као и свих прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција.

12.1.1. Мере заштите воде

- Забрањује се изградња инвестиционих објеката који користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и

површинске воде као на пример нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл. („Правилник о опасним материјама и водама", Сл. гласник Републике Србије бр. 31/82).

-Пре почетка било каквих радова на инвестиционој изградњи објеката неопходно је пројектовати уличну водоводну и канализациону мрежу.

12.1.2. Мере заштите од електричних поља

Средњенапонска и нисконапонска мрежа су кабловске положене подземно у тротоарима улица тако да њихова електрична поља немају никакав штетан утицај на околину.

12.1.3. Мере заштите ваздуха и заштите од буке

Мере заштите ваздуха и заштите од буке подразумевају заштитно зеленило у виду дрвореда уз постојеће и новоформиране саобраћајнице. Могу се планирати и појасеви заштитног зеленила ниског и средњег растиња дугог вегетационог периода са циљем њиховог функционалног раздвајања као и додатног смањења аерозагађења и буке.

12.1.4. Мере заштите земљишта

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима, обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Контејнери за примарно одлагање смећа и отпадака, планирани су за постављање у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама.

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији и изван специјалних судова је забрањен.

12.1.5. Мере за рационалну потрошњу енергије

1) Мере за уштеду енергије

Гасификацијом зоне рационализована је потрошња енергије и истовремено је смањено загађивање из индивидуалних ложишта и малих котларница.

2) Мере коришћења нових и обновљивих извора енергије

Најзначајнији извори обновљиве енергије који би се могли користити на предметном простору су: енергија Сунца, ветра и други видови. Потребно је урадити одговарајуће програме којима ће се стимулисати и подржавати пројекти коришћења нових и обновљивих извора енергије.

12.1.6. Друге мере заштите

1) Мере озелењавања

Где год је могуће, планирати одговарајуће профиле улица за постављање дрвореда а нарочито зелене заштитне појасеве уз саобраћајнице као и уз друге инфраструктурне објекте који могу негативно да утичу на квалитет животне средине.

Избор зеленила треба усагласити са условима заштите и његовом наменом.

12.2. Мере заштите од пожара

Саобраћајнице унутар плана и улазе (излазе) пројектовати тако да се обезбеди несметана евакуација на основу Чл.11 Закона о заштити од пожара.

Приступне саобраћајнице и платое пројектовати за несметан пролаз ватрогасних возила на основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика.

Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода. Ако се планира изградња објеката у низу, предвидети противпожарно одвајање.

12.3. Мере заштите од елементарних непогода

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката.

Све нове објекте пројектовати према условима из сеизмике и са постављеним громобранским инсталацијама.

12.4. Инжењерско геолошки услови изградње

1. За изградњу улица II реда обавезна је израда елабората о геотехничким условима пројектовања, а за улице нижег ранга уколико је попречни и подужни нагиб већи од 100.
2. За реконструкцију постојећих саобраћајница II реда обавезна је израда елабората провере носивости постојеће коловозне конструкције, а за улице III реда и вишег ако се повећава њихов ранг. Саобраћајнице се граде у шљунковито-песковитом или глиновитом тлу планирањем насипа и тампона од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције.
3. Објекти јавних и спортских намена - индустријски, стамбени и комунални објекти фундирају се на тракастим темељима, самцима или контрапличи и изузетно, ако је прашинасто тло водом засићено ниске конзистенције, неопходно је фундирање на бушеним шиповима који се ослањају на носиви слој. Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу већим од 200,00 кN/м². Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља.
4. За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5 м, ако нема подземних вода, пројект објекта мора садржати и пројекат јаме, као и техничке услове за сигурно извођење радова.
5. Темелна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.
6. Нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције, а у зонама сталног или повремениг високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа“,.
7. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитацино одвођење или црпљење подземних вода.

13.0. ОСТАЛИ ПОСЕБНИ УСЛОВИ

План детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници, припремити у складу са законским прописима у погледу састава и садржаја текстуалних и графичких прилога, односно према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник Републике Србије бр. 31/2010, 69/10 и 16/11).

Приликом доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници донета је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 1/2011 од 28.7.2011.год.).

ПЛАНСКИ ДЕО

14.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

14.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Планом детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића је дефинисана нова саобраћајна структура и регулисане површине јавне намене што је био основни циљ плана. Извршена је подела на блокове правилног облика. Нове саобраћајнице такође имају правилан облик и дефинисану регулациону и грађевинску линију. Све парцеле у предметном обухвату су у оквиру грађевинског подручја и планиране су за породично становање. У појединим деловима обухвата предвиђени су садржаји са претежном наменом породично становање и допунском наменом комерцијални садржаји. У обухвату плана се налази и део комуналне површине која је у функцији гробља.

У обухвату плана планирана намена и изградња је уједначена тј. према правилима грађења за породично становање дефинисаним у Плану, па се не издваја више типолошки различитих целина.

Планирана изградња је само наставак процеса започете изградње и грађевинских активности који су затечени у простору. Овим планом се тако само поставља оквир за наставак планске изградње објеката, саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Како се Планом дефинишу површине јавне намене, стварају се могућности за поступак експропријације и изградњу планираних блоковских саобраћајница.

14.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер)

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор

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

-поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара

Формирање парцеле у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат.

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

-спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају,

- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле.

14.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

На графичком прилогу бр.4 („План парцелације површина јавне намене“) дат је приказ парцела јавног земљишта и нацин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтovima, координатама детаљних тачака (Табела бр. 3) и површинама (Табела бр. 4).

Табела бр.3-Координате тачака новоформираних међа потребних за формирање јавних површина

ТАЧКА	Х	У
1	6597181.83	4934139.47
2	6597185.71	4934140.37
3	6597189.38	4934141.18
4	6597194.51	4934142.25
5	6597198.08	4934142.95
6	6597203.38	4934143.91
7	6597210.79	4934145.12
8	6597220.54	4934146.49
9	6597210.09	4934134.21
10	6597208.83	4934132.43
11	6597208.54	4934130.40
12	6597200.10	4934125.84
13	6597201.24	4934121.99
14	6597210.10	4934112.45
15	6597202.88	4934105.05
16	6597211.83	4934099.89
17	6597205.96	4934087.90

18	6597205.23	4934084.50
19	6597204.45	4934083.63
20	6597213.87	4934089.13
21	6597215.72	4934086.27
22	6597216.57	4934085.81
23	6597219.67	4934081.58
24	6597216.82	4934079.78
25	6597216.02	4934076.48
26	6597202.90	4934078.69
27	6597206.35	4934077.90
28	6597208.16	4934074.92
29	6597220.72	4934045.36
30	6597221.62	4934043.15
31	6597223.44	4934041.62
32	6597225.66	4934041.11
33	6597227.43	4934035.12
34	6597224.06	4934033.54
35	6597223.04	4934029.95
36	6597241.59	4934034.70
37	6597219.04	4934002.88
38	6597214.05	4933997.21
39	6597227.31	4934001.67
40	6597228.88	4933998.88
41	6597231.76	4933997.84
42	6597233.75	4933990.88
43	6597230.34	4933988.76
44	6597229.72	4933985.73
45	6597215.11	4933990.24
46	6597221.74	4933984.97
47	6597230.00	4933930.28
48	6597237.88	4933931.64
49	6597238.64	4933929.74
50	6597243.89	4933920.90
51	6597241.05	4933919.09
52	6597240.27	4933915.81
53	6597227.12	4933917.86-
54	6597230.58	4933917.13
55	6597232.44	4933914.12
56	6597197.07	4933911.95
57	6597238.53	4933873.78
58	6597231.97	4933867.08
59	6597245.92	4933878.47
60	6597253.58	4933873.42
61	6597251.95	4933865.84

62	6597249.86	4933864.66
63	6597232.98	4933861.16
64	6597238.77	4933861.11
65	6597240.18	4933859.79
66	6597240.92	4933857.91
67	6597250.72	4933846.65
68	6597249.16	4933801.09
69	6597258.09	4933797.79
70	6597248.74	4933789.73
71	6597250.41	4933788.40
72	6597251.39	4933786.94
73	6597251.89	4933785.28
74	6597262.07	4933771.43
75	6597259.36	4933735.80
76	6597258.63	4933732.60
77	6597256.98	4933730.70
78	6597258.01	4933724.68
79	6597258.95	4933724.39
80	6597271.37	4933712.29
81	6597263.73	4933700.28
82	6597263.88	4933686.77
83	6597264.12	4933683.05
84	6597265.02	4933669.13
85	6597265.16	4933668.53
86	6597284.71	4933691.11
87	6597279.77	4933674.60
88	6597275.49	4933672.58
89	6597273.65	4933670.81
90	6597273.26	4933668.28
91	6597274.73	4933661.30
92	6597276.72	4933654.45
93	6597269.13	4933651.93
94	6597295.44	4933597.94
95	6597296.41	4933596.30
96	6597297.99	4933595.19
97	6597300.10	4933594.87
98	6597305.20	4933543.04
99	6597313.72	4933543.94
100	6597310.70	4933553.05
101	6597312.36	4933551.88
102	6597314.53	4933551.57
103	6597498.01	4933570.95
104	6597498.58	4933563.47
105	6597519.50	4933573.90

106	6597512.85	4933565.26
107	6597540.76	4933578.19
108	6597527.21	4933567.67
109	6597545.24	4933571.54
110	6597543.53	4933579.74
111	6597547.07	4933571.59
112	6597276.49	4934095.50
113	6597362.08	4934110.34
114	6597367.70	4934111.49
115	6597372.31	4934112.70
116	6597375.30	4934115.38
117	6597375.62	4934117.15
118	6597362.76	4934106.40
119	6597334.00	4934101.41
120	6597368.61	4934107.59
121	6597374.38	4934109.13
122	6597374.38	4934109.13
123	6597378.17	4934109.92
124	6597379.82	4934109.46
125	6597283.30	4934041.77
126	6597285.64	4934042.11
127	6597287.51	4934042.87
128	6597283.37	4934035.77
129	6597287.28	4934036.34
130	6597290.91	4934037.91
131	6597302.16	4934044.66
132	6597303.75	4934045.43
133	6597305.45	4934045.91
134	6597299.07	4934049.80
135	6597301.61	4934051.04
136	6597304.33	4934051.80
137	6597394.51	4934062.71
137a	6597398.17	4934061.74
138	6597391.67	4934068.28
139	6597394.52	4934069.91
140	6597395.74	4934072.96
141	6597404.31	4934030.54
142	6597407.40	4934007.31
143	6597406.30	4934004.31
144	6597403.00	4934002.73
145	6597409.52	4933991.35
146	6597410.87	4933981.21
147	6597412.87	4933966.87
148	6597415.65	4933951.38

149	6597418.87	4933937.01
150	6597423.85	4933918.83
151	6597423.45	4933915.28
152	6597420.59	4933913.15
153	6597431.54	4933896.24
154	6597428.77	4933903.81
155	6597426.70	4933906.22
156	6597423.77	4933906.61
157	6597416.81	4933905.05
158	6597408.20	4933903.02
159	6597470.20	4933786.16
160	6597478.32	4933766.67
161	6597478.32	4933766.67
162	6597480.83	4933764.01
163	6597483.05	4933757.59
164	6597464.07	4933761.59
165	6597448.63	4933754.31
166	6597411.73	4933764.08
167	6597403.17	4933786.68
168	6597392.41	4933815.12
169	6597389.77	4933822.08
170	6597381.15	4933825.28
171	6597379.48	4933826.70
172	6597378.02	4933827.21
173	6597327.81	4933822.74
174	6597323.99	4933821.84
175	6597321.86	4933820.74
176	6597320.47	4933818.76
177	6597320.18	4933816.32
178	6597322.53	4933798.38
179	6597327.17	4933762.78
180	6597330.55	4933736.92
181	6597500.50	4933707.97
182	6597503.04	4933700.73
183	6597502.96	4933697.56
184	6597501.66	4933695.77
185	6597511.08	4933677.15
186	6597509.26	4933682.54
187	6597506.70	4933685.26
188	6597502.98	4933685.12
189	6597523.00	4933635.08
190	6597521.90	4933634.13
191	6597520.09	4933633.51
192	6597524.07	4933627.94

193	6597525.79	4933627.81
194	6597403.15	4933635.04
195	6597401.38	4933632.99
196	6597401.35	4933630.77
197	6597396.21	4933627.63
198	6597394.19	4933629.38
199	6597391.51	4933629.19
200	6597275.59	4934035.68
201	6597490.91	4933731.89

Табела бр. 4

парцела	површина (м ²)
П1	984
П2	422
П3	694
П4	1131
П5	1720
П6	1267
П7	1113
П8	1524
П9	1740
П10	556
П11	3131
П12	1773
П13	1159
П14	2384
П15	839
П16	1766
П17	241
ДЕО 1558	439
ДЕО 11930/1	7767
ДЕО 3923/1	5443
УКУПНО	36093

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 134771м2. Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 14.2. (Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела) и према Правилима грађења дефинисаним овим Планом израдом пројеката у складу са законом.

14.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Zakonom o planiranju i izgradnji definisana je obaveza unapređewa energetske efikasnosti zgrada. Objekat koji se u smislu posebnog propisa smatra objektom visokogradnje, u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta. Sertifikat o energetskim svojstvima objekta čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

На основу Правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр.61/2011, од 19.08.2011) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су испуњена следећа својства зграде: обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m². Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије. Уз испуњење енергетске ефикасности зграде потребно је задовољити и све услове комфора: ваздушни комфор, топлотни комфор, светлосни комфор, звучни комфор.

Зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије. Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник РС бр 61/2011 и 3/2011) је прописана обавеза да енергетски пасош морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су: постојеће зграде које се продају, дају у закуп, реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 m²; зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање; зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова; радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе; зграде намењене за одржавање верских обреда; постојеће зграде које се продају или се право власништва преноси у стечајном поступку, у случају присилне продаје или извршења; зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење

захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите; зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош зграде садржи податке о енергетском разреду зграде према њеним енергетским својствима одређеним на основу израчунате потребне финалне годишње топлотне енергије за грејање за референтне климатске податке и омогућава поређење зграда с обзиром на њихова енергетска својстава.

Зграде се сврставају у осам енергетских разреда према енергетској скали од А+ до G, с тим да А+ означава енергетски најповољнији, а G енергетски најнеповољнији разред.

Енергетски разред зграде одређује се на основу податка о потрошњи енергије за грејање на годишњем нивоу, прорачунатих у складу са прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање Ц или виши.

Енергетски разред за постојеће зграде, након извођења радова на реконструкцији, доградњи, обнови, адаптацији, санацији и енергетској санацији, мора бити побољшан најмање за један разред.

Техничким захтевима за постизање енергетске ефикасности зграда се одређују и параметри за изградњу објеката. Оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило). Поставити зграде тако да просторије у којима се борави током дана буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају. Обликом зграде треба обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације, окружење (природно и створено) и намену зграде. Пројектовати топлотно зониране зграде, односно, груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације (сунце, ветар, зеленило).

У погледу начина коришћења природног осветљења и осунчања, максимизирати употребу природног осветљења уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним засенчењем (форма објекта или системи засенчења). Топлотна енергија која кроз застакљене површине улази у просторију треба да се ограничи у летњем дану (када сем дифузног постоји и директно сунчево зрачење). У циљу оптимизације система природне вентилације, отворе на згради, као што су прозори, врата, канали за вентилацију, пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање. Када год је то могуће, отворе конципирати тако да се максимизира пасивно (природно) ноћно хлађење у летњем периоду.

Оптимизацију структуре зграде вршити према потребама и намени зграде и користити термичку масу за остваривање топлотног комфора у зимском и летњем периоду; термичка маса треба да повећава термичку инерцију објекта, осим за објекте са краткотрајним коришћењем. Такође, треба применити висок квалитет

топлотне изолације целокупног термичког омотача, избегавати топлотне мостове, одабиром врсте материјала и бојом материјала минимизирати појаву топлотних острва. Коришћење пасивних и активних система у зависности од типа зграде, структуру и омотач конципирати тако да се максимално користе пасивни и активни соларни системи и обезбеди заштита од прегревања. Извршити анализу могућности коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење зграде; техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Један од главних задатака пројектанта је да створи окружење унутар и ван зграде које је подесно за све активности корисника које се ту дешавају, те у склопу техничке документације треба јасно навести све примењене мере и техничка решења за постизање пројектованих параметара комфора. У погледу ваздушног комфора зграде треба пројектовати тако да максимално користе природну вентилацију, треба тежити омогућавању попречне вентилације. Треба предвидети системе контроле природне вентилације како би се избегао негативни осећај промаје. Препоручује се уградња система принудне (вештачке) вентилације са прописаним бројем измена на час, где није могуће постићи захтеване карактеристике ваздушног комфора простора природном вентилацијом. Довођење свежег ваздуха принудном вентилацијом регулише се према стварним потребама оптерећености и времену када се корисници налазе у просторији. Топлотни комфор се обезбеђује током целе године пројектовањем зграде у складу са мерама енергетски ефикасне архитектуре и другим неопходним архитектонско-грађевинским решењима: правилним димензионисањем елемената омотача, заштитом од сунчевог зрачења, коришћењем термичке масе, пасивним/ природним ноћним хлађењем, топлотним зонирањем зграде, обликовањем зграде, и/или сенилима или засторима у периоду прегревања. Овим наведеним пасивним мерама обезбедити да се температуре у згради одржавају у границама комфора у зависности од намене објекта. Тек пошто су исцрпљене све архитектонско-грађевинске могућности за постизање топлотног комфора овим методама, могу се увести системи за грејање, хлађење и вентилацију. Светлосни комфор у згради обезбеђује се увођењем природног светла и вештачким осветљењем. Увођењем природног светла треба применити мере неопходне за максимално увођење дневне светлости у просторије уз минимално коришћење вештачког осветљења. Лети треба обезбедити максималан упад дифузног и минималан упад директног сунчевог зрачења употребом сенила и застора. Системи заштите од сунчевог зрачења морају да омогуће довољну количину дневне светлости у просторијама без коришћења вештачког осветљења. Интензитет вештачког осветљења просторија треба да буде пројектован у складу са наменом. Звучни комфор који се односи на људе и као пријемнике и као изворе звука постиже се: адекватном изолацијом од ваздушног звука унутрашњих грађевинских елемената (зидови, таванице, врата), адекватном изолацијом од ваздушног звука спољашњих грађевинских елемената (спољашњи зидови, фасадни отвори, кровни омотачи),

адекватном изолацијом подова и зидова од звука удара, прихватљивим нивоом звучног притиска звукова у просторијама, укључујући и било који звук који се користи за маскирање преслушавања, адекватним акустичким одзивом просторија или простора којим се одређује чујност и квалитет корисних звукова, адекватним пројектовањем система инсталација које не смеју да наруше претходно наведене грађевинске и архитектонске мере за постизање звучног комфора.

15.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Подручје које је обухваћено планом припада *ванцентралној зони* уређења функције становања у односу на положај у граду.

Правила уређења и грађења која важе за ову зону су следећа.

15.1. Правила за грађење, обнову урбаног ткива и реконструкцију објеката

Правилима грађења, обнову урбаног ткива и реконструкцију објеката дефинисани су услови и

елементи урбанистичке регулације при спровођењу Генералног плана.

Правила и услови дефинисани овим правилима дати су као:

- минималне вредности
- величина парцеле
- ширина фронта парцеле
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- растојање два објекта на парцели
- растојање објекта од задње границе парцеле
- проценат зелене површине на парцели
- ширина заштитног зеленог појаса према саобраћајници
- обавезујући услови
- регулациона линија
- обавезујућу грађевинска линија
- начин паркирања
- максималне вредности
- Индекс или степен изграђености "И"
- Индекс или степен заузатости "З"
- спратност објекта
- висина објекта

Правила грађења односе се на:

- правила грађења за јавне просторе
- правила грађења за блокове
- правила грађења за парцеле
- правила грађења за објекте
- правила грађења за реконструкцију постојећих објеката на парцели

15.1.1. Правила грађења за јавне просторе

Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију).

Јавни градски простори су:

- тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови

Сви јавни градски простори (постојећи и новопланирани) морају се разрађивати урбанистичким плановима детаљне регулације на основу претходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визууре, партерно решење, зеленило и др.).

15.1.2. Правила грађења за блокове

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште).

Регулација новопланираних блокова, односно његов облик, величина, намене и регулационе линије обавезно се дефинишу Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.

15.1.3. Правила грађења за објекте

Планирани објект се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.

Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максимумалних 0,8.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажеске могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- стоје темеља и подрумски зидови-0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, а испод те дубине-0,5м;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,0м.

Стоје темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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 парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.

За сваку парцелу дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије која су приказана у графичком прилогу Лист бр. 5 „План саобраћаја, регулације и нивелације“.

За сваки тип изградње и намену парцеле посебним правилима дефинисана су растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије.

У случајевима где је нужно растојање грађевинске линије од регулационе дефинисано је стриктно дефинисаним растојањем, а тамо где за то не постоје разлози дате су минималне вредности удаљења.

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

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

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м. У овом случају грађевинска линија према регулационој линији дефинише се у континуитету са суседним објектима, а ширина објекта мора бити идентична.

У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта 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.

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

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.

Грађевинске линије постојећих објеката задржавају се уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

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

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:

- дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;

- дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде;

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

- на делу објекта према предњем дворишту - 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 од 1,50м) - 0,60м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) - 0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) - 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

- испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

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

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

- излози локала - 0,90м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

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 cm унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, 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:

- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 0,9m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице од 12 до 15m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 1,2m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.

Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта. Приликом пројектовања узети у обзир и планирани развој, односно, анализирати утицај постојећих и планираних суседних зграда у складу са важећом урбанистичком регулативом.

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

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

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.

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.

У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.

Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

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

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

- кота приземља може бити 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).

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.

Висина објекта је:

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

- 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 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;

- 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).

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.

15.1.3.1 Приступ објекту

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елеборатом и служе за евакуацију).

15.1.3.2 Паркирање

За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

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

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

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

за хотеле....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије

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

15.1.3.3. Обликовање фасаде

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

У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.

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

15.1.3. 4. Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (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 општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

15.1.3. 5. Интервенције на постојећим објектима и блоковима

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то 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;
- реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа;
- доградња објекта;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација;

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- надградње 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;

-изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, 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;

-за новоформираног корисног простора обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;

-реконструкцију или доградњу крова извести са надзидом максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова;

-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.

Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објекта ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

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 надоградња.

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама. Код објекта у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објекта на месту споја.

Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објекта под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта 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 објекта и општим правилима о градњи.

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.

Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту објекта и ауторство.

Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

15.1.3.6. Зелене површине

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

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

15.1.3.7. Објекти без одобрења за градњу

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

15.1.3.8. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

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, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

15.1.3.9. Урбанистичка правила за уређење насеља

Ова правила треба да обезбеде ликовно уређење насеља. Правила се заснивају на следећим поставкама:

- Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском орјентацијом.
- 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: нови објекат, амбијент, зграда и сл. не смеју се формирати на бази оних елемената који воде ка кичу, као што су: лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим, стилским бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова и сл.
- 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.

15.1.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем ниских густина изграђености

Ову групу чине следећи типови становања:

- индивидуално једнопородично становање у пољопривредним зонама
- индивидуално једнопородично становање у руралним зонама
- становање у викенд зонама
- индивидуално једнопородично становање уприградским зонама
- **индивидуално једнопородично становање уградском урбаном ткиву ван централне зоне**
- социјално категорисани облици становања

15.1.4.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте.... 300 м²
- за двојне објекте.. 400 м²
- за објекте у низу... 250 м²
- минимална ширина парцеле
- за слободно стојеће објекте.... 12 м
- за двојне објекте.. 24 м
- за објекте у низу... 6 м

Индекс или степен изграђености "И":

- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине.. 0,35
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели.. 0,5
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама 0,8
- однос становање : функције... 50%:50%
- минимални проценат зелене површине на парцели ... 25%

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З" за ниво блока или целине.. 30%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели ... 40%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама .. 60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката По+П+1+Пк
- максимална висина објеката
- до коте слемена ... 12,0 м
- до коте ... 8,5 м
- спратност помоћног објекта .. П
- максимална висина помоћног објекта
- до коте слемена ... 5,0 м
- до коте венца... 4,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле
- дефинисано у графичком прилогу лист 5 - „План саобраћаја, регулације и нивелације“
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти ...1,5 м до 2,5 м
- двојни објекти.. 4,0 м
- у прекинутом низу.. 1,5 м до 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти ... 4,0 м
- двојни објекти.. 5,0 м
- у прекинутом низу.. 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања
- минимално растојање два објекта на парцели .. 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.. 8,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта .. 1 х, а не мање од 8,5 м

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 суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања и пословања, здравство, дечија заштита и сл.

15.1.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем средњих густина изграђености

Ову групу чине следећи видови становања:

1. индивидуално једнопородично становање у централној зони града
2. вишепородично становање у градском урбаном ткиву ван централне града
3. становање у функцији туризма (кућни туризам, бунгалови, пансиони, мотели, куће за издавање, хотели)

4. виле
5. палате
6. пансиони
7. елитно становање уз реку и у зони
8. ексклузивно становање
9. куће за издавање
- 10. апартманско становање**
- 11. пословно становање**
- 12. рентално становање**

15.1.5.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са индивидуалним једнопородичним становањем у централној зони града, вилама, палатама, пансионима, ексклузивним становањем, кућама за издавање у централној зони града, апартманским, пословним и ренталним становањем ван централне зоне града

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте.... 200 м²
- за двојне објекте .. 300 м²
- за објекте у низу ... 150 м²
- минимална ширина парцеле
- за слободно стојеће објекте.... 12 м
- за двојне објекте .. 20 м
- за објекте у низу ... 6 м

Индекс или степен изграђености "И":

- максимални индекс или степен изграђености "И" за ниво блока или целине .. 0,6
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели .. 0,8
- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама .. 1,0
- однос становање : функције .. од 90% : 10% до 10% : 90%
- минимални проценат зелене површине на парцели ... 20%

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З" за ниво блока или целине.. 40%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели... 50%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама .. 60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекатаПо+П+2+Пк
- максимална висина објеката
- до коте слемена ... 15,0 м
- до коте ... 12,0 м
- спратност помоћног објекта.... П
- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена ... 5,0 м
- до коте венца ... 4,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле
- дефинисано у графичком прилогу лист 5 - „План саобраћаја, регулације и нивелације"
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти ... 1,5 м до 2,5 м
- двојни објекти ... 4,0 м
- у прекинутом низу .. 1,5 м до 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти ... 4,0 м
- двојни објекти ... 5,0 м
- у прекинутом низу ... 4,0 м
- за изграђене објекте важи постојећа растојања
- минимално растојање два објекта на парцели ... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ... 6,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта.. 1 х, а не мање од 10,0 м

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 суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања и пословања, здравство, дечија заштита и сл.

15.1.6. Урбанистички параметри за терцијарне делатности ван централне зоне града

Парцела:

- минимална површина парцеле.... 500 м²
- минимална ширина парцеле.... 20 м

Индекс или степен изграђености "И"

- максимални индекс или степен изграђености "И" на парцели површине:

- до 0,5 ха..... 1,0
- преко 0,5 ха.....0,8

Индекс или степен заузетости "З"

- до 0,5 ха... 70%
- преко 0,5 ха... 60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката.... П+1
- максимална висина објекта.....15,0 м
- спратност помоћних објеката..... П
- максимална висина помоћног објекта.... 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу лист 5 - „План саобраћаја, регулације и нивелације"
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле... 6,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.... 12,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели.... 8,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.... 12,0 м
- минимални проценат зелене површине на парцели..... 20%
- за изграђене објекте важе постојећа растојања

15.1.7. Урбанистички параметри за комуналне површине-гробља

Планом се утврђују услови за:

- изградњу објеката на планираним и неизграђеним деловима гробља
- реконструкцију постојећих објеката и комплекса

Под објектима на гробљу се подразумевају: гробне парцеле, гробна места, капеле, колске и пешачке саобраћајнице, прилазни пут, пешачки трг, надстрешнице и други објекти компатибилне намене (верски, сале за парастосе, економски објекти гробља, продавнице погребне опреме и цвећа). За потребе отварања нових гробних поља у оквиру планираних решења, неопходна је израда урбанистичких планова.

Правила грађења

Намена објекта

- делатности верских организација
- потребне пратеће активности
- трговина на мало у специјализованим продавницама али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта

Правила њарцелације

Планом су дефинисане неопходне површине за проширење гробља у складу са потребама.

Пристап њарцелама

Све парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити пристап противпожарног возила.

Услови за изградњу објеката

Подземне етаже

Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта при чему је грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.

Грађевинска линија

Нови објекти се могу постављати искључиво на грађевинску линију која је дефинисана у графичком прилогу лист 5 - „План саобраћаја, регулације и нивелације” - за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.

Удаљеност од међа и суседа

Нови објекти треба да буду најмање 4,5 м удаљени од међе.

Кровови

На главним објектима (капелама) су дозвољене све врсте кровова, На осталим објектима се препоручују коси кровови, нагиба кровних равни од највише 33%.

Одржавање атмосфериких вода

Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.

Спратност

Уколико се утврди да неки објекти на гробљима имају утврђен вид заштите као непокретно културно добро интервенције на фасадама могу се одвијати само под условима које утврди надлежни Завод за заштиту споменика културе. Максимална спратност других објеката на парцели дефинише се у односу на постојећи верски објекат и услове заштите његове околине.

Спратност се не дефинише због специфичне архитектуре објекта.

Једини одговарајући услови у висини објекта је неповољан однос према суседним објектима.

Паркирање

У оквиру постојећих гробља се не могу формирати паркинг простори. Простор за паркирање је неопходно обезбедити на јавним површинама у непосредној близини локација. Уколико се планирају нове локације за гробља потребно је на истим обезбедити одговарајући паркинг простор.

Уређење слободних површина

Површине око стаза унутар гробља као и површине око гробља треба озеленити високим растињем. У оквиру ових површина дозвољено је постављање чесми и верских или спомен обележја. Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине комплекса.

Инйервенције на постојећим објектима

Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката у циљу побољшања грађевинског стања објеката и проширења капацитета.

Изградња других објеката на парцели

Дозвољена је изградња објеката компатибилне намене. Постављање монтажно-демонтажних објеката за продају цвећа и свећа је могуће искључиво у оквиру граница постојећих гробља ако за то постоје просторне могућности.

Помоћни објекти

Помоћни простор сместити у оквиру приземља или подрума сваког појединачног објекта.

Ограђивање

Ограда комплекса гробља према јавном путу и неизградђеном земљишту је транспарентна висине од 1,40 - 2,20 м. Уколико не постоји зелени заштитни коридор око гробља, ограда према стамбеним објектима у непосредној близини треба да буде зидана, висине до 2,20 м под условом да не угрожава инсолацију стамбених објеката.

Посебни услови

Сахрањивање на гробљима се врши на месно уобичајен начин, према правилима претходно донете урбанистичке документације, условима надлежног комуналног предузећа и правилима сахрањивања одређење верске заједнице. На гробним местима је дозвољено постављање само надгробних споменика прописане величине, а поред гробног места клупа за одмор. Сва гробља се морају обезбедити основном инфраструктуром. Уколико се у оквиру гробља не може обезбедити одговарајућа водоводна и канализациона мрежа, неопходно је воду обезбедити у подземним цистернама, пумпама и изградити санитарне чворове и септичке јаме.

Уколико је у заштитној зони далековода и гасовода та површина се искључиво може уредити као зелена површина или се у оквиру ње може формирати потребан паркинг простор.

На пољопривредном и путном земљишту око постојећих гробља није дозвољено постављање монтажно-демонтажних објеката нити депоновање каменорезачког материјала те се исти морају уклопити.

Примењују се и сви услови који се односе на специфичну функцију сахрањивања.

16.0. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

16.1. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Урбанистички параметри за изградњу саобраћајница

Основу саобраћајног система чине постојеће улице и Улице Луке Стевића и Шумаричка које су на одређен начин већ дефинисане као градске саобраћајнице 2. реда. На западној страни посматраног подручја је формирана нова улица од постојеће која се такође назива Шумаричка на коју се надовезују попречне улице и обезбеђују спајање са Улицом Луке Стевића на источној страни. На овај начин је омогућено формирање нових стамбених блокова правилне форме. Поред главних саобраћајница планирана је и изградња секундарне саобраћајне мреже чије планиране улице треба да омогуће активирање до сада пољопривредног земљишта у циљу формирања стамбених зона (појединачних блокова). Паркирање свих возила (транспортних и путничких) је планирано искључиво у оквиру сопствених парцела. Уз коловоз саобраћајних трака могуће је планирати заштитно зеленило у виду дрвореда ако профил улице то омогућава. Положај и траса улица условљени су трасом далековода 110Кв уз коју се морају испоштовати прописи изградње улица.

Траса саобраћајница је дефинисана у простору геодеетским координатама осовинских и темених тачака, а нивелациони положај је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА И ТАЧАКА ТЕМЕНА

A	6597568.4246	4933536.3014
B	6597371.3871	4934134.4494
C	6597258.0559	4934147.4823
D	6597165.2872	4934130.9816
O1	6597552.2117	4933577.2814
O2	6597531.2946	4933632.3238
O3	6597510.2677	4933694.3720
O4	6597481.4947	4933776.4507
O5	6597430.9905	4933912.0240
O6	6597413.2278	4933999.5189
O7	6597402.7287	4934066.7996
O8	6597383.6681	4934113.9712
O9	6597211.1226	4934082.1280
O10	6597217.8563	4934037.5146
O11	6597224.4066	4933994.1240
O12	6597235.0212	4933923.8113
O13	6597243.5324	4933867.4320
O14	6597243.7173	4933866.2068
O15	6597254.1131	4933797.3433
O16	6597264.2670	4933730.0827
O17	6597268.2469	4933675.7931
O18	6597295.0544	4933586.3846
O19	6597395.5104	4933636.8288
O20	6597338.4880	4933708.9485
O21	6597414.4771	4933744.8170
O22	6597335.6791	4933997.3033
O23	6597169.7918	4933708.5922
O24	6597234.1018	4933792.1570
O25	6597212.2486	4933860.3840
O26	6597195.8684	4933915.7856
O27	6597165.7455	4933992.3035
O28	6597155.6789	4934073.3685
O29	6597203.7198	4934139.6573
T1	6597535.8681	4933618.5917
T2	6597509.4763	4933696.7336
T3	6597456.1756	4933848.5825
T4	6597422.4135	4933930.3910
T5	6597402.0135	4934083.9142
T6	6597520.1992	4933569.7713
T7	6597307.9808	4933547.3583
T8	6597405.3187	4933617.2963
T9	6597267.5235	4933669.5029
T10	6597268.2293	4933703.8356
T11	6597324.3097	4933817.5443
T12	6597381.8167	4933831.0911
T13	6597336.9588	4933943.0098
T14	6597230.4568	4933922.5985
T15	6597217.1934	4933993.7995
T16	6597286.7211	4934038.3135
T17	6597302.7863	4934047.9502
T18	6597196.9193	4934079.6643
T19	6597368.1939	4934109.3735
T20	6597206.6782	4934105.5781
T21	6597198.1574	4934139.1755
T22	6597248.8129	4934146.0221

16.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

16.2.1. Електроенергетска мрежа

Правила уређења

Постојећа подземна електроенергетска мрежа средњег напона и трафостанице у Обухвату Плана се задржавају уз минималне корекције траса приликом земљаних радова у тротоарима, ради одржавања сигурносних растојања од других инсталација.

Постојећи надземни 110 кВ далековод се задржава у постојећем стању стим што се за изградњу нових објеката у заштитном појасу 15 м лево и десно од задњег проводника морају тражити услови изградње од корисника далековода (ЕМС-а).

Постојећи надземни 10 кВ далековод се задржава у постојећем стању стим што се за изградњу нових објеката у заштитном појасу 5 м лево и десно од задњег проводника морају тражити услови изградње од корисника далековода (Електродистрибуција).

Нисконапонска надземна мрежа на десној стран улице Луке Стевића се задржава уз замену постојећих живиних светиљки новим са натријумским сијалицама снаге до 150 W. Нисконапонски водови за кућне прикључке и прикључке линија бочних улица са леве стране улице Луке Стевића и пребацују на нову подземну линију у левом тротоару улице.

У левом тротоару улице Луке Стевића је планирана нова линија ниског напона кабловским водовима у кабловској канализацији, са које ће се напајати кућни прикључци и прикључци НН линија бочних улица са леве стране улице Луке Стевића, као и нова расвета на округлим челичним стубовима преко слободностојећих кабловских прикључно-разводних ормана (КПРО).

Напајање ове нове линије ће се извести из постојећих траостаница „Вулићи,“ и „Гробљанска,“ чиме ће се ослободити део преносног капацитета у постојећој мрежи за нове објекте на десној страни улице и обезбедити нови енергетски капацитети са кућне прикључке и прикључке линија бочних улица са леве стране улице. Изградњом ове линије се укидају прелази НН водова преко улице што је повољно са аспекта безбедности и визуелног утиска.

Постојећа нисконапонска надземна мрежа бочних улица изграђена на бетонским стубовима се задржава уз замену постојећих живиних светиљки новим са натријумским сијалицама снаге до 150 W.

У новим планираним улицама предвиђене су нове НН линије на АБ стубовима висине 9 м са СКС-ом и линијом јавне расвете са новим светиљкама за натријумске сијалице снаге до 150 W.

Обзиром на велике распоне између стубова НН линије са расветом десне стране улице Луке Стевића која је веома прометна, квалитет расвете је низак, посебно левог тротоара па је Планом предвиђена изградња потпуно нове јавна расвете. Нова јавна расвета је планирана са светиљкама за натријумске сијалице снаге до 150 W на

округлим челичним стубовима са напајањем из слободностојећих кабловских прикључно-разводних ормана преко бројила и командних уређаја подземним кабловским водовима.

На графичком прилогу је дата оријентациона позиција нових стубова НН линије и КПРО а пројектом ће бити дефинисан тачан положај.

Правила грађења

Подземне инсталације

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

- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 цм.

- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја.

- Каблови се у рову полажу у слоју постељице 20 цм. Постељица је од ситнозрнасте земље или песка.

- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу искључиво кроз кабловску канализацију.

- Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.

- При полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50 цм.

- Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1кВ мора да износи најмање 50 цм.

- При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу, али најмање 45°.

- Верикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250 В према земљи од телекомуникационих кабловских водова мора да износи најмање 30 цм.

- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви мора да износи најмање 50 цм.

- Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено.

- При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 цм (чисти размак).

- Паралелно вођење кабловски водова уз темеље или зидове зграда не треба да се врши на размаку мањим од 50 цм од спољне површине објекта под земљом.

- Кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м.

- Дуж кабловске трасе са одређује заштитни коридор ширине 1 м, у којем је забрањена градња објеката, и сађење високог растиња.

- По полагању водова у ров обавезно извршити катастарско уплањење трасе.

Надземне инсталације

-Приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати услове у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом према члановима 155. до 158. „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кВ до 400 кВ., (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92).

-Распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx.

-Нова стубна места пројектовати у јавним површинама тако да не ометају приступ објектима и парцелама.

-Нова стубна места се изузетно могу пројектовати и у приватним парцелама уз сагласност корисника уз услов да не ометају приступ објектима и парцелама.

-Нове кућне прикључке пројектовати подземно или надземно искључиво самоносивим кабловким снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

16.2.2. **Vodovodna mre`a** (pravila gra|ewa)

- Ne predvi|a se ru{ewe postoje}ih objekata pri likom izgradwe mre`e.
- Trasu prilagoditi konkretnim uslovima na terenu.
- Izme{tawe postoje}e infrastrukture se ne predvi|a.
- Istra`ni radovi se ne predvi|aju.
- Извршити увођење у катастар подземних инсталација .
- Објекат је сталан
- Nije dozvoqena izgradwa objekata u zoni od po 0,5 m sa obe strane vodovoda (ukupno koridor 1m).
- Pri izgradwi u zoni ukr{tawa cevovoda iskop vr{iti ru~no
- Дубина cevovoda је ве}а од 1,2 m .
- Pri paralelnom vo|ewu vodovoda min. rastojawe је 0,5 m .
- Ukr{tawu min. Rastojawe је 20 cm .
- Merewe potro{we na 2m od regulacione linije.

16.2.3. **Kanalizaciona mre`a** (pravila gra|ewa)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему .
- Како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање то је густина становања 100ЕC/ха.
- [irina za{titnog pojasa du`~itave trase cevovoda iznosi 5,00 m (po 2,50 m sa jedne i druge strane cevovoda u odnosu na osu). U ovom pojasu nije dozvoqeno gra|ewe objekata bilo koje vrste sem putne privrede и инфраструктуре. Paralelno vo|ewe vodova elektroenergetike,

telefonije, gasa i dr.

- Kod ukr{tawa sa drugim instalacijama obezbediti minimalni visinski razmak od 0,50 m i to pod uglom od 90 ili tupim uglom.
- Ku}ne prikqu~ke re{avati u skladu sa uslovima na terenu pojedina~no ili grupno.
- Kao cevni materijal koristiti ПВИЦ или РЕHD cevi odgovaraju}ih profila i za odgovaraju}e услове уградње.
- Sama trasa je podlo`na korekciji u mawem delu u zavisnosti od uslova na terenu.
- Minimalna {irina rova u dnu treba da bude jednaka $D+2*0,30$ m gde je D spoqa{wi pre~nik cevi. Kod dela trase cevovoda koji se nalazi u okviru regulacije ulice (putno zemqi{te) prilikom kopawa rova asfalt, beton i sl. odbacuje se na jednu stranu ili utovara u kamione i odvozi na deponiju, a zemqa iz iskopa na drugu.
- Levo i desno od rova mora se ostaviti prolaz od najmawe 1.0 m ~ime se posti`e to da iskopana zemqa ne optere}uje stranu rova kako nebi izazvala obru{avawe u rov.
- Minimalna {irina gradili{ta je 6,00 m. Kod ve}ih dubina iskopa potrebna je i ve}a {irina radili{ta.
- U zemqi{tu u kome postoji opasnost od obru{avawa, ili ako se sastoji od finog peska i {qunka, obavezna je podgrada i to od drvene gar|e za mawe dubine ili od ~eli~ne (Krings-verbau ili Larsenovih talpi i oplata) za ve}e dubine.
- Trasa cevovoda, fekalne kanalizacije, пролази осовином улица, а ки{ne kanalizacije pored fekalne u kolovozu sa jedne ili druge strane.
- Трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери.
- Intenzitet padavina je usvojen 150 l/s. ha.
- Posle завршене монтаже cevovoda, obavezno uraditi пробно испитивање на пробни притисак. Испитивawe мо`е бити уз помо} vode ili уз помо} vazduha.
- Испирање севовода према прописима.
- Вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа.
- Na svim prelomima trase po horizontali i vertikali predvideti izgradwu revizionih otvora.
- Обезбедити водонепропусност шахтова.
- Шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала.
- У шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима.
- Шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно

оптерећење.

- У шахтовима изградити кинете.
- Могућа је етапна (*фазна*) изградња.
- Пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор .
- Саобраћајна сигнализација на градилшту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Sl. list SFRJ 63/80), пратећим Правилницима .
- Одобрeње о постављању градилшне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине.
- Нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта .
- Обавезно је да се пре почетка извођења радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова.
- Ископ и затрпавање у близини кabloва изводи искључиво ручно.
- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асвалта.
- На делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице.
- Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране шире од ширине ископа рова.
- Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа .
- Збијеност проверити испитивањем кружном плочом.
- Извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП ГРАД која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање.
- На делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асвалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асвалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја.
- Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.
- Висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр. . 101/2005) биће регулисан посебним уговором.
- Пре почетка радова извршити снимање и обележавање траса постојећих подземних комуналних инсталација уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима.
- Обезбедити несметано кретање деце, старих, hendikepirаних и invalidних лица на деловима на којима се одвија саобраћај.
- Извршити техничку контролу техничке документације.
- Ако се у току извођења радова није на археолошко налазиште или на

lokalitete sa gela { ko-paleontolo { kim ili minerolo { ko-petrolo { kim objektima za koje se pretpostavlja da imaju svojstva prirodnog dobra, izvo|a~ radova je du`an da odmah prekine radove i obavesti nadle`ni Zavod za za { titu spomenika kulture odnosno Zavod za za { titu prirode i da preduzme mere da se nalaz ne uni { ti, i ne o { teti tj. da se sa~uva na mestu i u polo`aju u kome je otkriven.

16.2.4. ТТ мрежа

Дуж свих планираних саобраћајница као и при реконструкцији постојећих улица потребно је обезбедити коридоре у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија. У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви Ф 50 мм за потребе информационих система.

Постојећу пазводну мрежу изведену надземно у границама Плана, постепено превести у подземну.

У тротоарима улица се може градити кабловска канализација са жутиим ПВЦ цевима Ф 110 мм у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7 м од ивице задње цеви; и/или са две ПЕ цеви минимално Ф 40 мм директним полагањем у кабловски ров у регулацији улица на дубини од 0,6 м од ивице задње цеви. Дуж трасе се могу планирати стандардна кабловска окна на растојању према потребним гранањима мреже а посебно раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.

Кроз исту кабловску канализацију се могу провучити каблови свих врста информационих система.

Подземим мрежама се додељује заштитни коридир ширине 1 м. (-0,5м +0,5м).

Удаљење телекомуникационих водова од високонапонских енергетских каблова је минимално 1 м.

16.2.5. Гасоводна мрежа

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

У случајевима када се гасовод поставља у трупцу пута или улице, као у овом случају, при реконструкцији или изградњи улице, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног ископа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина при откопу дубљем од 0,5м од коте завршног слоја коловоза, односно употребе радних машина за набијање тла, чија је радна ширина мања од 1,5м.

Дистрибутивна мрежа дуж улице и код прелазака преко исте је положена на

дубини 1,0м од коте тла до горње изводнице гасовода, а кућни гасни прикључци су на дубини 0,6м са уграђеном обележавајућом траком. Ако се радови на изградњи или реконструкцији путева или улица или инсталација уграђених у трупцу улице изводе на већој дубини, гасовод се претходно мора заштитити профилисаним армирано-бетонским елементима од механичких и других оштећења.

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

При паралелном вођењу водоводних или канализационих цеви са гасоводним, минимално међусобно растојање је 0,5м. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

ТТ каблове полагати у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. Лист СФРЈ, бр. 36/86) као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа.

При укрштању подземних водова (водовод, канализација и др.) са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, померањем, кидањем или било каквим механичким оштећењем, морају се предузети одговарајуће мере заштите. Подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

Ови услови важе две године од дана издавања, по истеку овог рока исти се морају обновити.

17. 0. ПЛАН ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Дрвореди

Где год је то могуће постављати нове дрвореде, а код обнове постојећих, дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду. Предвидети садњу школованих садница (висина 3,5 м, стабло чисто до грана до висине од 2,5 м прсног пречника најмање 10 цм).

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, сагледати могућност садње у једносмерним улицама, у пешачким улицама и зонама, сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима и садњу ускладити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима.

Код подизања у новим насељима приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м и предвидети садњу школованих садница.

Дозвољени су радови у постојећим дрворедима: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен законом, садња новог дрвећа, стандардне мере неге стабала.

Потребно је опремање дрвореда тако да треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање прехрану дрворедних садница.

18.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

18.1. Смернице за спровођење плана

План детаљне регулације за изградњу дела улице Луке Стевића у Лозници је дугорочни урбанистичко-плански документ који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење стамбених, јавних, друштвених, привредних, природних и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана. Планом се утврђује: основна подела простора по намени са условима грађења, мреже инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама суседног и ширег подручја, мере чувања и заштите интегралних вредности простора, мере заштите и унапређење животне средине, мере за спровођење Плана и сл.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказано у графичком делу.

Правила уређења и правила грађења која су дефинисана у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијске дозволе и Одобрења за градњу) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

Урбанистичку документацију која није у супротности са овим Планом и која подразумева минималне промене у складу са овим Планом, треба директно спроводити, без измена и допуна Плана детаљне регулације. То се односи на Измене и допуне и усклађивање Генералног плана Лознице са Законом о планирању и изградњи којима су предвиђени комерцијални садржаји као допунска намена на кп. бр. 3942, 3954, 3958/3, 3958/4, 3958/5, 3959/4, 3959/5, 3959/6, 3960/1, 3960/2, 3960/3, 3960/4, 3960/5, 3943, 3944, 3945, 3946, 3947/1, 3947/2, 3948, 3949, 3950, 3951 у КО Лозница. Пошто ступи на снагу план Измена и допуна Генералног плана у потпуности треба спровести у погледу планиране намене на наведеним парцелама, пошто је реч о врло малим одступањима која су у складу са Планом, због којих није потребно вршити Измене и допуне Плана детаљне регулације.

18.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ

18.2.1. Локације предвиђене за обавезну израду урбанистичког пројекта и локације за које је обавеза расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

У оквиру обухвата дефинисаног овим Планом није предвиђена обавеза израде Урбанистичких пројеката нити расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса.

18.2.2. Захтеви за израду додатне документације

За објекте и захвате у простору који су од интереса за развој, уређење и афирмацију појединих локација и целина на подручју Плана, локална самоуправа може доносити урбанистичко-архитектонска решења, пројекте и стручне подлоге ради анализе, провере квалитета, геомеханичка истраживања.

За све захвате у простору за које се утврди да, на основу посебних прописа, представљају културно добро, не може се издати Одобрење за градњу без претходно прибављених одговарајућих посебних услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

18.2.3. Објекти и мрежа инфраструктуре

Место и начин опремања земљишта телекомуникацијама и комуналном инфраструктурном мрежом приказани су на одговарајућим графичким прилозима Плана који утврђују услове изградње инфраструктурне мреже а описани су у одговарајућим поглављима текстуалног дела Плана који обрађују проблематику инфраструктуре.

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре задовољиће будуће потребе обухваћеног подручја на нивоу данашњих стандарда.

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

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

Зелени фонд и услови који су дефинисани за одржавање постојећих и подизање планираних зелених површина, потпуно су равноправни са свим условима за уређење комуналне инфраструктуре. Уколико због техничких могућности засади морају бити уклоњени, минимално исти број се мора компензовати у непосредном суседству.

18.2.4. Смернице за заштиту животне средине

Приликом издавања Одобрења за градњу, као и приликом градње а потом и

коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се се неће ослабити њено затечено (нулто) стање. У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

19.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за изградњу Улице Луке Стевића у Лозници ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Лозница“.

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦА

бр. 06-25/12-6-5
датум: 28. децембар 2012.год.
Лозница

ГРАФИЧКИ ДЕО

Лист 1.1-Извод из Генералног плана Лознице-План развоја саобраћаја
Лист1.2-Извод из Генер. плана Лознице-План функционалне организације насеља
Лист 2 - Обухват плана
Лист 3 - Намена површина-постојеће стање
Лист 4 - План парцелације површина јавне намене
Лист 5 - План саобраћаја, регулације и нивелације
Лист 6 - План површина јавне намене
Лист 7 - План намене површина
Лист 8 - План ЕЕ И ТТ инфраструктуре
Лист 9 - План хидротехничке инфраструктуре
Лист10- План гасоводне мреже
Лист11-Карактеристични попречни профили

ДОКУМЕНТАЦИЈА

-Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 06-17/11-25-8 од 5.9.2011.год.)
-Одлука о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 06-22/11-26-13 од 16.11.2011.год.)
-Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 1/2011 од 28.7.2011.год.)
-Одлука о измени и допуни Одлуке о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници (бр. 3/2011 од 05.10.2011.год.)
-Копија плана за катастарске парцеле у обухвату плана
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Град Лозница бр. 03-1009/1 од 19.12.2011. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Електроподриње Лозница, бр. 1030-4 од 2.12.2011. год.
- Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија,, АД Београд, бр. 5007/111/616 БИ од 20.12.2011. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 66 од 12.12.20011. год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 729/11 од 6.12.2011. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 880-1 од 5.12.2011. год.
-Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници, Комисија за планове Града Лознице (82. седница), дана 9.4.2012.год.
-Извештај са 87. седнице Комисије за планове након јавног увида у план, 23.11.2012.