

На основу чл. 27 и 35 Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012 и 42/2013-одлука УС, 50/13-одл.УС и 98/13-одл.УС-шачка1.2.) и чл. 15 и 40 Статута града Лозница (Сл.лист града Лозница бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина града Лознице на својој седници одржаној дана 10. децембра 2015. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "ВОЋАР" ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА, ГИМНАЗИЈСКЕ И ВОЈВОДЕ МИШИЋА У ЛОЗНИЦИ**

### **1.0. УВОД**

План детаљне регулације блока "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници, израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лозница. За предметно подручје је поменути планом предвиђена детаљна израда плана односно планова нижег реда за зону ужег градског центра, којој припада и предметни блок.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-35/14-18-10 од 05.9.2014.год.)

### **2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Плански и правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС, бр.64/2015)
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 50/11)
- Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници (Сл. лист града Лознице бр. 06-35/14-18-10 од 05.9.2014.год)
- Одлуке о приступању изради Стратејске процене утицаја на животно средину Плана детаљне регулације блока "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници бр. 8 - С/2014 од 27.8.2014.год
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

## **-ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-**

### **ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛОКА "ВОЂАР" ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА, ГИМНАЗИЈСКЕ И ВОЈВОДЕ МИШИЋА У ЛОЗНИЦИ**

Одлука о прегледању изради Плана детаљне регулације блока "Вођар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници је донета 05.9.2014. год.

Обухват Плана је простор у К.О. Лозница, површине 01.71.58.ха. Простор обухваћен Планом налази се у централној зони града Лозница, у непосредној близини Трга Јована Цвијића и пешачке зоне-улица Јована Цвијића.

Према плану генералне регулације за насељено место Лозница, простор је предвиђен за вишепородично становање и терцијалне делатности (пословно-комерцијалне, услужно-привредне садржаје и туристичке делатности). За ову зону су Планом вишег реда даћа правила грађења за наведене делатности.

Концепти уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на:

- рационалној просторној организацији изградње, уређивања, опремања и коришћења простора
- реконструкцији, обнови, очувању и унапређењу урбаног ткива

На концепти и просторну поставку унели су

- циљеви просторног развоја града утврђених ППР-ом
- приоритети простора
- анализе postojeћег стања градилишеске вредности
- услови одговарајућих корисника простора као и јавних предузећа



Слика 1. Улица Гимназијска



Слика 2. Улица Гимназијска



Слика 3. Улица Воводе Мишића



Слика 4. Улица Јована Цвијића

Саобраћајна мрежа по ободу блока се задржава, а унутар блока је предвиђена изградња саобраћајних површина и гаражних паркинг места а све у функцији прилаза објектима и обезбеђивања паркирања. У оквиру блока се задржавају постојећи објекти колективног становања на којима није могућа даља промена волумена и габарита осим за објекте на к.п.бр. 5317 и 5318 и 5310. У Гимназијској улици постоји могућност изградње нових пословних и вишејородичних објеката.

У области водне инфраструктуре, планирана је изградња нове мреже кишне канализације која ће се прикључити на цевовод у улици Јована Цвијића, односно развојити кишну од фекалне воде у Гимназијској улици.

У области енергетске инфраструктуре планира се нова мрежа кабловске канализације, нова јавна осветла у улици Гимназијска као и Војводе Мишића као и нова трафостаница, која ће најавити садашње и будуће објекте на локацији "Воћар" који се најављују са ТС "Београдска банка".

У Извештају о извршеној стручној контроли Концепта Плана детаљне регулације блока "Воћар", дао је позитивно мишљење на Концепт Плана уз услов да обрађивач постоји по примедбама и сугестијама:

- регулационе линије морају бити јасно приказане у Плану (и постојеће и планиране) као и регулационе линије између различитих јавних намена
- сва правила у Плану морају бити недвосмислена
- обезбедити присуство ватрогасног возила у унутрашњости блока
- нову изградњу планирати према реалним могућностима за обезбеђење потребног броја паркинг места

*Пре приписувања изради Концептног Плана прибављени су услови од следећих надлежних институција и служби:*

- 1. Ј.П. „Водовод и канализација,, Лозница*
- 2. Ј.П. „Електродистрибуција,, Лозница*
- 3. „Телеком Србија,, А.Д.Београд*
- 4. „Лозница гас,, А.Д. Лозница*
- 5. К.Ј.П. „Наш дом,, Лозница*
- 6. Министарство унутрашњих послова Републике Србије (ППЗ)*
- 7. Завод за заштитну природу Србије*
- 8. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине*

## **1.0. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА**

- 1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лознице*
- 2. Обухват плана*
- 3. Намена површина-постојеће стање*
- 4. Власници стањус*
- 5. План намене површина 1*
- 6. План намене површина 2*
- 7. План површина јавне намене*
- 8. План саобраћаја, регулације и нивелације*
- 9. План хидротехничке инфраструктуре*
- 10. План електроенергетске и ГТ инфраструктуре*

*Након излагања Нацрта Плана детаљне регулације блока „Воћар,, на 21. седници Комисије за планове града Лознице одржаној 3.9.2015 године, даће су примедбе и сугестије које су у међувремену ошклоњене и Нацрт плана се поново враћа на стручну контролу Комисији.*

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

## **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

План дејтаљне регулације доноси се просјор у централној зони града Лозница, у непосредној близини Трга Јована Цвијића (парк између лозничких средњих школа) и пешачке зоне-улица Јована Цвијића.

### **1.1. ОСНОВ И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Основ за израду Плана је скупштинска Одлука као и смернице из Плана генералне регулације за насељено место Лозница.

Планом генералне регулације Лозница предметни просјор је предвиђен за вишепородично становање и терцијалне делатности.

На основу планиране намене просјора утврђене Планом генералне регулације за насељено место Лозница и анализе postoјећег стања израђен је План дејтаљне регулације за блок "Воћар" са циљем да се формира регулација већих стамбених и пословних објеката, утврди карактер и висина објеката, а све са крајњим циљем оптималне просјорне организације и рационалног коришћења грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама.

### **1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у катастарској општини (у даљем тексту К.О.) Лозница, унутар описане границе.

У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле и по:

5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5310, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5317, 5318, део 5319, 5320, 5295, део 5352.

Табела 1. Парцеле у КО Лозница

<i>Редни број</i>	<i>Број парцеле</i>	<i>Површина</i>	<i>Власник</i>	<i>Намена</i>
1	5296	49	<i>РС ХК "Вискоза" АД, "Стандард" ДОО</i>	<i>пословање</i>
2	5297	370	<i>РС Глигорић Милан</i>	<i>Породично стиановање са пословањем</i>
3	5298	575	<i>Перино Сања</i>	<i>Породично стиановање</i>
4	5299	385	<i>Мишировић-Вукмировић Мирјана и Мишировић Ана</i>	<i>Породично стиановање са пословањем</i>
5	5300	228	<i>Мишировић Мишар</i>	<i>Породично стиановање са пословањем</i>
6	5301	1538	<i>РС држалац Ојштински комитет СКЈ, и Ојштински комитет СКЈ</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
7	5310	2242	<i>РС "Хаусбау" доо</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
8	5311	1307	<i>РС ХК "Вискоза" АД, "Стандард" ДОО</i>	<i>Блоковска поврлина</i>
9	5312	262	<i>РС држалац власници посебних делова уписаних у В листи</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
10	5313	226	<i>РС држалац власници посебних делова уписаних у В листи</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
11	5314	232	<i>РС држалац власници посебних делова уписаних у В листи</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
12	5315	229	<i>РС држалац Град Лозница</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
13	5316	501	<i>РС држалац власници посебних делова уписаних у В листи</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
14	5317	416	<i>РС држалац Град Лозница</i>	<i>Колективно стиановање са пословањем</i>
15	5318	170	<i>РС држалац АД „Јадар„</i>	<i>Стиановање са пословањем</i>
16	<i>Део 5319</i>	3680	<i>Град Лозница</i>	<i>Улица Јована Цвијића</i>
17	5320	1460	<i>Град Лозница</i>	<i>Улица Војводе Мишића</i>
18	5295	2977	<i>Град Лозница</i>	<i>Улица Гимназијска</i>
19	<i>Део 5352</i>	311	<i>РС држалац ЈП "Пушеви Србије" и Град Лозница</i>	<i>Трг Јована Цвијића</i>

*Површина обухваћена планом је 1 71 58 ха.*

### **1.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА**

Предметно подручје по плану вишег реда има своју намену, положај у просјору, начин уређења и коришћења просјора.

Просјорна организација је условљена већ израђеним објектима, саобраћајним решењем и одсуством инфраструктуре.

На концепцију и просјорну поставку уицао је:

- положај посјојних објеката који се задржавају
- величина парцеле
- могућности надградње или изградње појединих објеката до висине Пр+4+Пк уз обавезу решавања проблема паркирања

### **Планирана намена земљишта**

У оквиру плана задржава се намена предвиђена Планом генералне регулације за насељено мјесто Лозница.

Просјорно је доминантно вишејородично стиновање.

Поред основне намене посјоје и комбибилна намена-перцијални садржаји.

У оквиру предметног блока задржавају се посјојећи објекти колективног стиновања на којима није могућа даља промена габарија и волумена.

Табела 2. Планирано стињање

Намена	Површина (м <sup>2</sup> )	Заступљеност у обухвају Плана
Посјојеће вишејородично стиновање са комерцијалним садржајима	3246	18,9 %
Планирана изградња	2157	12,6%
Блоковске зелене и слободне површине	1736	10,20%
Јавне зелене површине	745	4,30%
Саобраћајне површине	9284	54,00%
Укупно:	1 71 58	100 %

Посјојећа заузећосћ блока (у обзир су узети посјојећи пословни и вишејородични објекти који се задржавају у посјојећем габарију) је приближно 59 или 5150м<sup>2</sup>.

### **1.4. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**

С обзиром да је блок јединствена целина, предвиђена за вишејородично стиновање и перцијалне садржаје, није вршена никаква подела на урбанистичке

целине и зоне.

Изузетно, предметним планом даје се могућности изградње објеката веће степености на к.п. бр. 5317 и 5318 односно спајањем ове две парцеле би се испунио услов за величину парцеле потребне за изградњу условног објекта веће степености уз обавезу решавања проблема паркирања.

На к.п. бр. 5310 иако се даје могућности изградње стамбено-условног објекта веће степености у делу парцеле до улице Војводе Мишића, уз обавезу да се обезбеди довољан број места за паркирање у оквиру парцеле.

У делу блока према улици Гимназијској даје се могућности изградње нових стамбено-условних објеката у прекинутом низу, максималне степености до По+Пр+4.+Пк.

## 1.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су утврђене површине јавне намене.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине
- јавне зелене и слободне површине
- земљиште намењено постројењу и планираној изградњи објеката комуналне инфраструктуре

Планиране регулационе линије даје се у односу на осовине саобраћајница.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских ивица које су даје се на графичком прилогу.

Сви остали садржаји припадају површинама које су намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом

Табела бр.3.

	Површина (м <sup>2</sup> )	%
Површине јавне намене:		
- саобраћајне површине	85 98	50,0
- блоковске површине	16 50	9,6
- површине за инфраструктуру	44	0,3
Укупно:	1 00 51	58,5
Површине за остале намене	71 07	41,5
Укупна површина обухв. планом	1 71 58	100

## Правила преарцелације, парцелације и исправке граница

Координате ивица новоформираних међа  
потребних за формирање јавних површина

Табела бр.4



ТАЧКА	Y	X
1	6597585.92	4932710.71
2	6597586.82	4932707.72
3	6597589.04	4932700.35
4	6597596.44	4932673.91
5	6597598.30	4932667.16
6	6597607.20	4932634.92
7	6597535.53	4932620.19
8	6597531.30	4932603.92

На графичком прилогу бр.7 (План регулације јавних површина) даи је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтовима, координатама дејалних иачака (табела бр.4) и површинама (табела бр.5). Парцеле у оквиру блока, чија је површина површина зграде иј. ивица осјојећег објекта- међа, дејалнијим снимањем, може преиријеи сијније измене, кад се за то укаже потреба. Парцеле за јавне намене формираће се изменом граница или другим осјуиком предвиђеним законом.

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 7107м<sup>2</sup>. Парцелација и преарцелација осталог земљишта сироводи се према правилима наведеним у иачки 2 и уз иоштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Табела бр.5

Парцела	Површина(м <sup>2</sup> )
Део 5319 (ул.Ј.Цвијића)	3649
5320 (ул.В.Мишића)	1468
Део 5352 (ирг.Ј.Цвијића)	311
Део 5295 (ул.Гимназијска)	3005
5311 (блоковска површина)	1574
5296 (иrafo сјаница)	44
<b>укупну</b>	<b>10051</b>

Улица Ј.Цвијића чији је кп.5319, иј.њен део у обухваиу овог плана, је јавна површина за коју је овим планом предвиђено само исирављање исиочне границе парцеле. Линија осјојећих објекта је и сад и убудуће планирана за међу, али због неслагања снимљеног и каиасјарског сјања објекта, предвиђена је исиравка исиих кад се за то укаже потреба, било засебно,ио објектима или цела исиична сјрана улице.

Улица В.Мишића чији је к.н.5320, је цела у обухваћу овог њлана и јавна је површина. Као и за најред наведену улицу предвиђена је исправка граница северне стране уличне парцеле, њ.граница су већ израђени објекти.

Део њрџа Ј.Цвијића, чији је к.н.5352, који је у обухваћу овог њлана, се задржава као јавна површина.

Улица Гимназијска чији је к.н. 5295, је цела у обухваћу њлана, предвиђена је за јавну површину уз исправке границе зајадне стране парцеле и њо делом њрајећи објекти вишејородичног сџановања преко њуџа Гимназије, ња координатама од 6-1, а зајим вишејородичним објектом на к.н.5312.

Блоковска површина, чији је к.н. 5311, је јавна површина уз исправке граница парцеле. Тамо где се исправка врши због неслађања каџасџарског и снимљеног сџања, координате нису наведене јер ће се директно џосџуџком исправке граница парцеле уџврдиџи сџање на џерену, а оно је и сад предвиђено да иде границом објекта. Осим исправке границе до вишејородичних објекта, исправка обухваћа и део са к.н. 5310 и 5317.Координате новоформиране међе неће се наводиџи овом џриликом за исправљање међе до објекта већ за део који се узима од к.н.5317, а њо су џачке 7 и 8.

Парцела 5296 је јавна површина, предвиђена за џрафо сџаницу и џреџреће исправку границе до улице Гимназијске и њо џо координатама 2 и 3.

У џабели бр.2,даџе су координате исправљања граница парцела, осим за оне исправке које су насџале због неслађања каџасџарског и снимљеног сџања објекта.

### **План нивелације**

Терен у обухваћу има надморску висину од 126,00 до 127,70 м. Нивелете коловоза усклађене су са џосџојеџим џереном и џосџојеџим улицама. Нивелете џросџора око објекта џројектоване су према нивелетама коловоза. Подужни наџиби саобраћајница су од 0,2% до 1,45%.

## **1.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЉУ САОБРАЃАЈНЕ МРЕЖЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ)**

### **1.6.1. Саобраћајна инфрасџрукџура**

Саобраћајну мрежу џосмаџраног џодручја чине џосџојеће улице и њо са североџсџочне стране ул.Гимназијска са јужне стране ул.Војводе Мишића и северозајадне стране ул.Јована Цвијића која је џешачка зона.

Посџојеће улице задржавају своје ређулације уз минималне корекције са ширинама коловоза и џроџоара како је даџо у графичком џрилођу.

У ул.Гимназијска предвиђена је изградња џреће џраке џако да укуџна ширина коловоза буде 9,0м уз смањење ширине џроџоара на мин 5,0м у дужини око 35м а ширине коловоза и џроџоара су даџе на џрилођу План саобраћаја,ређулације и нивелације. У оквиру џрофила улице је предвиђено 22 џаркинџ место.

Улица Јована Цвијића се задржава као џешачка зона уз условну мођућносџ

прилаза аутомобилних возила паркинга месецима унутар блока до изградње саобраћајне површине на к.п.5298 и к.п.5299. Присвојено доставним возилима у ул. Ј.Цвијића се одвија по посебном режиму и уз одобрење градске управе.

У ул.Војводе Мишића је предвиђена регулација како је дајено на графичком приложеном са коловозом ширине 7,0м и пројекторима променљиве ширине.

У унутрашњости блока планирано је формирање саобраћајних површина које су у функцији ослуживања паркирања

У унутрашњости блока је предвиђена изградња 22 паркинга месецима.

Улице су дефинисане координатама темеља

Табела 6.

ТАЧКА	Y	X
A	6 597 543,745	4 932 696,354
B	6 597 556,847	4 932 690,441
C	6 597 552,979	4 932 680,477
D	6 597 533,026	4 932 603,562
E	6 597 536,161	4 932 615,683
F	6 597 555,054	4 932 611,812
G	6 597 548,943	4 932 664,920
H	6 597 574,315	4 932 664,920
I	6 597 597,560	4 932 670,580

При реконструкцији улица коловозну конструкцију пројектовати за средње тежак саобраћај са асфалтно-бетонским заслоном а пројектор са бетонским елементима за поклопавање или асфалтно-бетонским заслоном на одговарајућој подлози.

Паркинга површине је могуће радијати са асфалтно бетонским заслоном или са елементима за поклопавање на одговарајућој подлози.

## 1.6.2. Хидротехничка инфраструктура

### 1.6.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења)

Планираном изградњом нових блокова веће сигурности планира се изградња новој дистрибутивној цевовода. Минимална величина цевовода би требало да буде Ф 100 мм, што треба проверити кроз хидраулички прорачун у главном пројекту. Трасу цевовода провући из улице Гимназијске паралелно са планираним објектима кроз дворишта у унутрашњости блока "Воћар" како би се планирани објекти прикључили преко прикључака у двориштима, а не у улици која је већ оштећена другим инсталацијама.

### 1.6.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)

### **Фекална канализација**

У овом делу насеља планиран је сећањани систем канализација. Потребно је реконструисати постојећу канализациону мрежу у улици Гимназијска. Планирани стамбено-пословни објекти би се повезали на новоизграђену канализациону мрежу која би пролазила кроз унутрашњост блока "Воћар" и одвела до уличне мреже. Планирати раздвајање унутрашње мреже тако да се канализација из приземља и виших етажа води директно у градску уличну мрежу, а да се отпадне воде из подрума одводе преко засебне мреже преумњавањем како се неби вода из уличне канализације враћала у објекти и илавила подрумске просторије .

### **Кишна канализација**

Потребно је у улици Гимназијска мешовити систем канализација што је потребно изградити нову мрежу кишне канализације која ће се прикључити на цевовод у улици Јована Цвијића. Део мреже у дворишту блока "Воћар" повезати на планирани цевовод у улици Гимназијска. Тиме би се у овој улици раздвојила кишна од фекалне воде.

### **1.6.3. Електроенергетска инфраструктура**

#### **а) Постојећа електроенергетска инфраструктура**

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште. У зони обухвата ПДР од електроенергетских објеката налази се:

- Подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката, изведена делимично у кабловској канализацији а делимично слободним полагањем у земљани ров.
- Јавна расвета постоји у Гимназијској, Улици Војводе Мишића и Улици Јована Цвијића.

#### **б) Будућа електроенергетска инфраструктура**

##### **Нисконапонска мрежа**

На простору обухвата Плана планирана је нова мрежа кабловске канализације у просторима улица или испод коловоза или у јавним зеленим површинама, тако да са већ постојећом кабловском канализацијом су обезбеђени услови за развод НН мреже а сама мрежа ће бити дефинисана према потребама и биће дефинисана пројектном документацијом у складу са наменом објеката градње.

Нова мрежа кабловске канализације је планирана са чешири ПВЦ цеви Ф110 мм (тачан број цеви кабловске канализације биће одређен пројектном документацијом) са кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м.

## **Јавна расветља**

Планом се предвиђа изградња нове јавне расветље улица Гимназијска и Војводе Мишића са светилкама за напоријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара са једном лиром.

Светилке су на међусобном размаку око 30 м што искусно осмислује срадњу хоризонталну осветљеност преко 30 lx како је условљено Генералним Планом Лознице.

Јавна расветља ће се најбоље преко посебних ормарића са независним мерењем напоуиње а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трансформацији што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расветље.

Улица Јована Цвијића је реконструисана и њена комлејна инфраструктура се задржава.

## **Трансформације**

На напоуору у обувају Плана Дејалне регулације планирана је нова трансформација МБТС 10/04 kV, 1x630 kVA „Воћар“ која ће најбоље садашње и будуће објекте на предметној локацији, који се најбоље са ТС „Београдска Банка“.

Трансформација „Воћар“ се повезује кроз напоујећу и будућу кабловску канализацију у напоуенасу везу са ТС „Београдска Банка“ и ТС „Трг Анне Богићевећа“. Планирана трансформација је монитажно бејонска са три водне и две трансформације у блоку високог напоуа, што да је омогућена напоуенасна мрежа напоурицију улаз-излаз. Локација нове трансформације „Воћар“ приказана је на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

## **Средњенапонска мрежа 10 kV**

За најбоље нове трансформације „Воћар“ планирају се нови 10 kV водови у напоујећој и планираној кабловској канализацији са повезивањем у напоуенасу мрежу између ТС „Београдска Банка“ и ТС „Трг Анне Богићевећа“.

### **в) Правила грађења електроенергетске инфраструктуре**

#### **Правила грађења за напоуемне инсталације:**

- При слободном напоуању кабловски водови се нормално напоуу у ров чија је дубина 0,8 м, а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се напоуу у ров;
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 цм;
- На целој дужини кабловски водови морају бити напоуложени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евенуалних напоуерања и температурних напоуицаја;
- Каблови се у рову напоуу у слоју напоуељнице 20 цм. Напоуељница је од напоунозрности 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;
- Распојање 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 распојање од 30 цм (числи 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 земљу;
- Дуж кабловске трасе са одређује заштитни коридор ширине 1 м, у којем је забрањена градња објекта, и сађење високог растања.

#### **Правила грађења за трафостанице:**

- Трафостаница 10/0,4 kV 2x630 kVA се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м<sup>2</sup>;
- Објект трафостанице може бити зидани или од предфабрикованих бетонских елемената;
- Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање пошенијала у ширини најмање 1,5 м.
- Објект трафостанице треба обезбедити присеју са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5 м за средњи пешки саобраћај.

#### **1.6.4. Телекомуникације**

Зона обухвата припада кабловском подручју бр.1 АТЦ Лозница.

У улицама: Јована Цвијића, Војводе Мишића, и Гимназијска постоји изградња ТТ кабловска канализација са припадајућим ТТ окнима.

Дистрибутивна ТТ мрежа изведена је подземно, кроз ТТ кабловску канализацију односно директним полагањем у земљу. Изводи су за унуирашњу монтажу односно у стубићу.

Постојећа ТТ инфраструктура задовољава само тренутне потребе за прикључцима.

За новоиланране пословно-стамбене објекте потребно је обезбедити нове прикључке, за које не постоји резерва у постојећој мрежи.

Потребно је положити присејуни ТТ кабл од АТЦ Лозница кроз постојећу кабловску канализацију до најближег ТТ окна и даље кроз ТТ ПЕ/ПВЦ цеви одговарајућег пресека (према капацитету каблова) до новоиланираних објекта. У објектима предвидети унуирашње изводне ормаре на присејачном и сувом месту. Односно, положити оптички ТТ кабл од АТЦ Лозница и у иланираном објекту уградити мини ИПАН уређај; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ

инфраструктуре. Капацитетне потребних каблова као и капацитетне и локације изводних ормара односно мини ИПАН уређаја одредиће пројектант.

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

Уз новопланиране пресе ГТ мреже, полагају резервне полиетиленске / ПВХ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија.

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

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

Подземним мрежама се додељује заштитни коридор ширине 1 м. (-0,5м +0,5м).

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

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

Удаљење телекомуникационих водова од водоводних цеви је минимално 0,6 м.

Удаљење телекомуникационих водова од цевовода одводне канализације је минимално 0,5 м.

Пре почетка радова, обрађује се „Телеком Србија, АД ради тачног обележавања пресе postoјећих каблова и у свему се придржавају издатих услова, који су саставни део овог плана.

## **1.6.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈЕ**

### **1.6.5.1. Топлификација**

Сви postoјећи и планирани пословно-стамбени објекти могу се прикључити на инсталације ЈКП "Топлана" Лозница. У улици Војводе Мишића могу се прикључити објекти на капацитарској парцели 5317, 5318 и 5310, на postoјећи цевовод. На postoјећи вреловод који пролази левом страном улице Гимназијске могу се прикључити објекти на капацитарској парцели бр. 5297,5298,5299,5300 и 5301.

### **1.6.5.2. Гасификација**

Предметни блок је у зони у којој је планирана али није урађена дистрибутивна гасоводна мрежа (блок ће бити гасификован када се за то стекну услови).

При извођењу било каквих радова реконструкције, доградње, изградње у непосредној близини појаса гасовода и топловода морају се предузети строге мере заштите од механичких и других оштећења исто.

### **1.6.6. Спешен комуналне опрељеностии грађевинског земљишћа по зонама, пошребан за издавање грађевинске дозволе**

У складу са Законом дефинише се минимални спешен комуналне опрељеностии грађевинског земљишћа пошребан за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе.

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја пошребно је обезбедити присиу јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (присиу преко службеностии је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима зашеченог спања).

Пошребан спешен комуналне опрељеностии подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу ошадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водовону, електроенергејску и ТТ мрежу.

## **1.7. ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **1.7.1. Заштити градишљског наслеђа**

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана не налазе се објекти који су од спране Завода за заштитиу споменика културе "Ваљево" из Ваљева евиденцирани или заштитени ни су у поштууку размаирања за спавање по заштитиу.

Уколико би се поком земљаних радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштитиу споменика културе "Ваљево", да предузме мере да се налаз не уништи и не ошети, те да се сачува на месту и у положеју у коме је ошкривен.

### **1.7.2. Заштити воде**

Водоснабдевање предметног подручја планирати прикључењем на водоводну мрежу јавног водовода према условима надлежног комуналног предузећа.

Атмосферске воде са уличних и кровних површина адекватно евакуисати. Пошенијално, зауљене ошадне воде са манипулативних површина проустити кроз сеарашоре уља и масии а шехнолошке ошадне воде се морају подвргнути хемијском предшрејману шречишавања.



### **1.7.3. Заштита животне средине**

Заштита животне средине се заснива на концепту одрживог развоја, усклађивању коришћења простора са могућностима и ограничењима и са потребама економског развоја, полазећи од ставова о сарађивању заштите животне средине. То значи обавезно укључивање услова заштите животне средине у План и у све активности и садржаје на подручју Плана.

Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору коришћења се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената сарађивања се њихово ширење.

Потребно је пратићи показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре Планом ће се обезбедити очување еколошког капацитета простора и побољшања квалитета животне средине уз максимално могуће смањење свих активности које имају негативне ефекте на природни систем (ваздух, земљиште, површине и подземне воде)

#### **Остале мере заштите животне средине**

- Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање (простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели)

- Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру (обавезно централно загревање објекта)

- При утврђивању габарића планираног објекта водити рачуна о процени учешћа зелених и незасићених површина а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина

- У делу објекта намењеног пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет станаовања у објекту

- Објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим сјамбеним просторијама а изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима

- Планирати одговарајући начин прикупљања и отпада са одговарајућим материјалима (комунални отпад, рециклирани отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада

- Грађевински и остали одговарајући материјал који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и отпад који настане у току изградње планираног објекта прилично скупи, разврстати и одложити на предвиђену локацију

- Ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

- Утврдити услове и начин извођења радова на изградњи ТС 10/04 кV и НН водова

- Потребно је реконструисати канализациони колектор у Гимназијској улици

#### **1.7.4. Заштита земљишта**

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене, сиречавања неадекватног дејеновања ошпада. Обавезно ће се дефинисати параметри за постављање специјалних судова за привремено сакупљање ошпада на одговарајућим бетонским површинама.

#### **1.7.5. Заштита ваздуха**

Заштита овог чиниоца живојне средине подразумева ограничење или смањење емисија загађујућих материја и то првенствено:

- Стриктно ограничавање емисије загађујућих материја из саобраћаја и домаћинства кроз даљи развој система гасификације и топлификације, појачану контролу рада котларница, подстицање енергетске ефикасности

- Заштита и квалитет ваздуха ће се обезбедити и повећањем зеленог фонда (иланско озелењавање јавних површина)

- Обезбедити аутоматско праћење показатеља квалитета ваздуха ради адекватне реакције у случају неких загађења

#### **1.7.6. Заштита од пожара**

Заштита од пожара се обезбеђује коришћењем незапаливих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу перена, односно обезбеђењем присиуја свим објектима у случају потребе а у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник Републике Србије бр.111/9) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91) као и Правилником и техничким нормативима за присиујне пушеве, окрећнице и уређење палиое за вирогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.гласник СРЈбр. 8/95).

Обезбедити одговарајући капацитет и проок воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода са надземним хидрантима а уколико исти ометају саобраћај, дозвољава се постављање подземних хидранта на основу Правилника о техничким нормам за хидрантску мрежу за гашење пожара.

#### **1.7.7. Заштита од буке**

- Поштовати Закон о заштити од буке у живојној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09) као и подзаконска акта донета на основу овог Закона

- Пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активност, не прекорачује прописане граничне вредности

### **1.7.8. Управљање отпадом**

У свему спомињеном Закону о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09), као и подзаконска акта.

Побољшање хигијенских услова и заштите животне средине обезбедиће се посматрањем контејнера за одлагање отпада, њиховим прањем и чишћењем и слободним пролазом возила и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

На подручју Плана свака зграда или зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда за комунални отпад који треба да задовоље захтеве корисника јавних површина.

Места и број посуда за смеће утврдиће се урбанистичким условима на основу посматрања граница станова, броја прања посуда и запремине изборних посуда. Проспекти треба да су обележени, пролазни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања. За планирану вишеструку зградњу посуда за смеће предвидети у оквиру парцеле. У оквиру јавне површине - к.п.5311 предложене су локације за 11 контејнера.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног пресека до 10м, ширине до 2,5м, висине око 3,9м и дужине до 12м. За контејнер је потребно обезбедити 3м<sup>2</sup> тла подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода на распону не већем од 2м прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За пешку канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5м<sup>2</sup> једнако опремљене површине.

## **1.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

На основу Правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр.61/2011 од 19.08.2011.године) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су усвојена следећа својства зграде:

- обезбеђени минимални услови комфора, пропусна енергија за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по м<sup>2</sup>. Код обезбеђења ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир - век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, намена, услови комфора, материјали и елементи конструкције зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као и извори енергије и могућности коришћења основних извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и

касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

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

## **1.9. ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ**

Због специфичног положаја локације, уколико се укаже потреба, јединица локалне самоуправе или Одељење за планирање и изградњу, може условити израду урбанистичког пројекта.

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

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (..Сл. Гласник РС ,, бр.22/2015).

У оквиру јојединачних паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинга места за уједнаво паркирање возила инвалида у складу са стандардом SRPS U.A9.204 а који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приспосаљеност се обезбеђује применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објекта помоћу којих се свим људима без обзира на њихове физичке и друге карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Обавезни елементи прописивачности су:

- Елементи прописивачности за савладавање висинских разлика
- Елементи прописивачности за креирање и боравка у прописору

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Према Плану генералне регулације за насељено место Лозница, предметно подручје није деијално разрађивано већ је предвиђено за деијалну разраду планом нижег реда.

Правила која су дефинисана у наредним поглављима даија су од минималних (минималне зелене површине) до максималних могућности (сиривности објекта, индекс заузетости и др.).

### **2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Овим планом се дефинише основна намена али и могућности комбиновања комивилних намена са основном наменом.

План дефинише намену објекта. Правило које мора бити примењено при избору делатности у склопу сивних зона је да делатности мора бити комивилна са наменом сивања иј. не сме ремитити основну функцију зоне у којој се налази, не сме вршити негивне уицаје на животиу средину, ни на суседство (бука, емисија ишејних материја у ваздух и земљише).

Комивилне намене са наменом сивања су намене одређеног пословања и административних јавних функција и то: администрација, трговина, занатство, здравство, образовање, култура.

Могућа је изградња прафосивнице.

У сивним зонама се преиоручују занатске делатности (производња, иправка или одржавање сивари), а која се обавља личним радом уз малу иишебу машина (послатичари, икари, обућари, сивлари,...)

#### **Грађевинска иарцела**

Грађевинска иарцела је прописор на којем је могућа изградња објекта уколико исиуњава услове:

- да се налази на прописору на којем је иланирана изградња;
- да има пропису на јавну површину (улица, трг, сквер), односно да има пропису на колску површину са иправом службености или сукорисничким иправом.

Грађевинска иарцела дефинисана је регулационом линијом ирема јавном прописору, мејним линијама ирема суседним иарцелама и аналитичко-геодејским елементима иреломних иачака.

#### **Грађевинска линија**

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не пресилавају смећу функционисању објекта на парцели, да омогуће несмећано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и стабилност на суседним парцелама.

Габарити објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, и регулације. Дозвољена су одступања од задате грађевинске односно регулационе линије само уколико се геодетским снимањем утврди одступање од подлога коришћених за израду плана.

Грађевинска линија подземних ешажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних ешажа објекта у централној зони града може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна ешажа не прелази нивелету присејне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максимумалних  $I=0,8$ .

Грађевински елементи испод које прозора - подрумске ешаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:

- стубе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,6м испод које прозора а испод те дубине - 0,5м
- шахови подрумских просторија до нивоа које прозора - 1,0м
- грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка нутирашњим парцелама.
- У случајевима где је нужно растојање грађевинске линије од регулационе дефинисана је стриктно дефинисаним растојањем и тамо где за то не постоје разлози даће 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

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама што значи да растојање између објекта износи 0,0м. У овом случају грађевинска линија се дефинише у континуитету са суседним објектима.

За изградњу објекта који се граде у низу или прекинутом низу, није потребна сагласност суседа, бочних међаца.

Грађевинске линије постојећих објекта се задржавају. У случају да се постојећи објекти или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекти се задржава уз могућности инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већ обима објекти се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити на дефинисану грађевинску линију.

Срајност објекта

Под приземљем се подразумева приземна ешажа максималне срајне висине до

4,2 м. Спрајна висина подразумева и међуспрајне слојеве.

Кота пода приземља је до максималних 1,2 м од коте терена, а за пословање на регулацији минимално 0,15 м од коте пројекта.

Под спрајом се подразумева спрајна ежажа максималне спрајне висине 3,0 м.

Под покровљем се подразумева и повучен спрај, максималне спрајне висине 3,80 м чије је минимално повлачење у односу на фасаду 1,5 м.

Најкривање повученог спраја решава се као раван кров или илијак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спраја дозвољено је најкривање отворене терасе транспарентном надспрешицом која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.

Није дозвољена примена на једном објекту и покровља и повученог спраја.

### Обликовање фасаде

Боја фасаде објекта не би требало да буде флуоросцентна, шарена и сл., а ако је двојни објект, није дозвољена различита обрада фасада у погледу боје, диспозиције и величине отвора.

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

### Ограђивање парцела

Обзиром да је намена блока за вишеструко становање и комерцијалне садржаје, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле.

### Намена објекта

Делатности које могу бити заснуване у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-послови) или чисто пословни морају да допринесу подизању квалитета централног дела града Лознице који има административни, културни, привредни и други значај. Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.

Дозвољене делатности су:

- администрација, управа, култура, образовање, комерцијално пословање
- производно занатство
- услужно занатство

Изградња помоћних објекта није дозвољена.

Табела 7.

Prete`na namena	Kompatibilne namene
Vi{eporodi~no stanovawe	Tercijalne delatnosti (poslovno-komerc.,trgovinsko-uslu`ni sadr`aji i turist. delatnosti) Zelene rekreativne povr{ine
Tercijalne delatnosti (poslovno-komerc.,trgovinsko-uslu`ni sadr`aji i turist. delatnosti)	Vi{eporodi~no stanovawe Zelene rekreativne povr{ine

### *Паркирање*

*Паркирање за све њланиране каѡациѡеѡе се обезбеђује на соѡсѡвеној ѡарцели, ѡрема сѡандарду за ѡу намену.*

*За сѡамбене објекѡе ѡаркирање се мора ређулисѡѡи у оквиру ѡарцеле и ѡо једно ѡаркинђ месѡо или ѓаражно месѡо ѡо једној сѡамбеној јединици.*

*Неоѡходан ѡаркинђ, односно ѓаражни ѓаражни ѡросѡор мора се обезбедиѡѡи исѡовремено са изђрадњом објекѡа.*

*Каѡациѡеѡе ѡаркинђ месѡа за комерцијалне делѡѡносѡѡи за новоизђрађене објекѡе је:*

- за ѡрђовину.....1 ѡаркинђ месѡо на 50 м<sup>2</sup> ѡродајнођ ѡросѡора*
- за админисѡѡраѡивно-ѡсловне објекѡе....1 ѡаркинђ месѡо на 60 м<sup>2</sup> ѡсловнођ ѡросѡора*
- за уђосѡѡѡељске објекѡе.....1 ѡаркинђ месѡо на 2 сѡола са 4 сѡолице*

### *Уређење слободних ѡовршина*

*Код ѡланирања и изђрадње објекѡа у овој зони ѡоѡребно је искорисѡѡѡи све мођућносѡѡи за формирање нових и реконсѡѡрукцију ѡосѡојећих ѡраѡећих зелених ѡовршина као ѡѡо је ѡросѡор исѡред, око и иза објекѡа, улични ѡросѡор и др. Недосѡѡѡак кванѡѡѡеѡѡа ѡреба надокнадиѡѡи квалиѡѡеѡѡом.*

*У склоѡу слободних ѡовршина ѡредвидеѡѡи зелене ѡовршине, цвеѡѡне ѡовршине и сл.*

### *Креѡање хендикеѡираних и друђих лица са ѡосебним ѡоѡребама*

*У јавним објекѡѡима као и објекѡѡима високођрадње, обавезно се мора омођућѡѡи несмеѡѡан ѡрисѡуѡ, креѡање и рад, особама са инвалидиѡѡеѡѡом у складу са Законом о ѡланирању и изђрадњи и Правилником о ѡѡехничким сѡандардима ѡланирања, ѡројекѡовања и изђрадње објекѡа којима се осѡђурава несмеѡѡано креѡање и ѡрисѡуѡ особама са инвалидиѡѡеѡѡом, деци и сѡѡарим особама (Сл.ђласних РС бр. 22/2015)*



У објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за крећање хендикейраних и лица са посебним потребама.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старијим особама омогући несметан пристој, крећање, боравак и рад.

## 2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ ГРАДА

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евенуално први спрат намени за јавни, комерцијални или услужни садржај.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

*Датта Правила грађења важе за к.п. 5297,5298,5299,5300, 5301 и 5310*

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	<p>Делатности које могу бити заснуване у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) или чисте пословне објекти морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања.</p> <p>У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- јавне делатности комерцијално пословање, трговина</li> <li>- услужно занатство</li> <li>- производно занатство (са ограниченом производњом)</li> </ul>
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	<p>Минимална површина парцеле.....600 м<sup>2</sup></p> <p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м<sup>2</sup></p> <p>Максимална површина парцеле није ограничена</p> <p>Минимална ширина фронтна парцеле у непрекинутом низу...12,0м</p>
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Степен заузетости</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-максималан степен заузетости на парцели.....70%</li> <li>- просечно максималан степен заузетости на парцели бр 5301 са комерцијалним функцијама.....85 %</li> </ul> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+4+Пк</p> <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу "План саобраћаја, нивелације и регулације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објекта.</p> <p>За изграђене објекте важи просечно грађевинска линија.</p>

Распојање објекта од бочних суседних објекта:

-за појачање и крајње у низу.....2,5 м  
-двојни објекти.....5,0 м  
-у прекинутом низу.....6,0м  
Минимално распојање објекта од задње границе парцеле.....5,0м

Уколико је изградња у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори симбиених проспорија искључиво ако је распојање између објекта веће од 1/3 висине (прећине висине) вишег објекта. Ако је распојање мање дозвољава се формирање прозорских помоћних несимбиених проспорија. Овде нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишестраница и објекта који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м<sup>2</sup> по ешажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м<sup>2</sup>. Најмања висина паркетног отпора у светларнику је 1,8 м.

На деловима новопланираних објекта оријентисаним према регулационој линији у улици Гимназијској могу се градити испади (еркери, терасе, доксити, улазне надспрешице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

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

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

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

- на делу објекта према бочном двористију прејечно северне оријентације (најмањег распојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном двористију прејечно јужне оријентације (најмањег распојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем двористију (најмањег распојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% странање фасаде изнад приземља;

- Објект у ул. Војводе Мишића - без еркера на уличној фасади

На к.п. бр. 5298 И 5299 на спрату објекта која је оријентисана ка међи између поменути две парцеле, могући су еркери мах. ширине 0,5 м али укупна површина не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља (мин. висина од 4,5 м)

- Могуће је извршити доградњу постојећих објекта на к.п. 5310 означених бројевима 4 и 5. до мах 70% укупне заузетости парцеле.

- Према јавној површини к.п. бр. 5311, могуће је на објектима бр. 3, 4 и 5 на к.п. 310 предвидети отворе стим да на објекту бр.4 нису дозвољени отвори према к.п.бр. 3516 на месту где је удаљеност објекта мања од 6,0м од наспрамних објекта.

- Могућа је било каква доградња уз обавезно обезбеђивање паркинга за дограђени проспор

Кровови:

	<p>Прејоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање ајмосферских вода: Одводњавање ајмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сојсјивеном дворишту. Испусти крова може ићи до ширине венца.</p> <p>Појкровља: Појкровна ешажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због расјона конструкије у шаванском делу формира одређени корисјан просјор, исти се може корисјити искључиво као део дујлекс сјанова а никако као посебна ешажа.</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>Појребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној сјамбеној јединици. Неојходан паркинг односно гаражни просјор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.</p> <p>Капацијетет паркинг места за комерцијалне делатност за новоизградјене објекте је: -за призовину.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног просјора -за администр.-јословне објекте....1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине -за јосјителске објекте..1 паркинг место на 2 сјола са 4 сјолице</p> <p>Дозвољено је корисјићење савремених технолошких решења паркирања (корисјићење аујолифјова и сл.)</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>Обавезно је формирање незасјитих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. У јосјојетим блоковима, планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу јодизања дечијих и рекреативних изралитија. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан јроценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на јредметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 сјамбених јединица јојребно је обезбедити дечије изралитије које може бити у сјјаву зелене површине.</p>
<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>У јосјојетем блоку није дозвољена изградња јомоћних објекта ниши јосјављање монитажно-демонитажних објекта.</p>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити сјандардима и јројисима који дефинишу услове за несметан јрисјуй хендикейираним особама и лицима са јосебним јојребама.</p> <p>Сјамбене и сјамбено-јословне зграде са 10 и више сјанова морају се јројектовати изградити јако јако да се особама са инвалидитетом, деци и сјарим особама омојући несметан јрисјуй, крешање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним јројекјом јојуће је јредвидети градњу у више фаза.</p> <p>Уколико дође до изградње новог објекта на к.ј.бр. 5310 који би укључивао рушење јосјојетег објекта до улице Војводе Мишића обавезно јредвидети јролаз за вајројасно возило по важећем Правилнику.</p> <p>За парцеле које не исјуњавају услов минималне површине задате јравилима грађења у делу -Правила јарцелације- неојходно је пре планиране изградње извршити укрупњавање(сјајање) са неком од суседних парцела зависно од сјјуације на јшерену (. к.ј. 5297 и 5298 као и к.ј.,5299 и 5300)</p>

### 2.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

## ТЕРЦИЈАЛНОГ САДРЖАЈА НА К.П.БР. 5317 И 5318

На кативаситарским парцелама к.п. 5317 и 5318 које су различитог корисничког саставу са постоје две могућности изградње

-могућности сајања к.п.5317 и 5318 при чему важе правила грађења из тачке 2.3.1

-могућности изградње на свакој парцели појединачно при чему важе правила из тачке 2.3.2.

### 2.3.1. Урбанистички параметри за изградњу објекта терцијалног садржаја уз могућности сајања к.п.бр. 5317 и 5318

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	-услужно-прзговинске делатности: -занатски центри, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за ренирање -туристичке активности:
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	-минимална површина парцеле .....300 м <sup>2</sup> -минимална ширина парцеле.....12 м
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	Степен заузетости - максималан степен заузетости на парцели.....80%
	Максимална степеност објекта.....По+Пр+2
	Хоризонтална регулација На графичком прилогу "План саобраћаја, нивелације и регулације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовавати код изградње нових објекта. Распојање објекта од бочних суседних објекта: - објект је на међи са к.п. 5316 и 5310 - минимално распојање објекта од задње границе парцеле.....3,5м
	При изградњи вишестепенница, односно објекта у непрекинутом низу, на новом објекту се осигурава свейларник исте величине и симетричан свейларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине свейларника је минимално 1,0 м <sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м <sup>2</sup> . Најмања висина паравена ошвора у свейларнику је 1,8 м.
	Кровови: Прејоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сојивеном дворишту. Истуси крова може ићи до ширине венца.
	Појкровља: Појкровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због расиона конструкције у шаванском делу формира одређени корисан

	проспект, исти се може користити искључиво као део пословног проспекта на ешажи испод.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда реконструише паркирање се мора организовати у оквиру приземља. Ако се планира нова изградња потребно је паркирање решити у оквиру подрума или приземља. Категорија паркинга места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: -за трговину.....1 паркинг место на 50м <sup>2</sup> продајног проспекта -за административне објекте.....1 паркинг место на 60м <sup>2</sup> површине -за угоститељске објекте..1 паркинг место на 2 стола са 4 столице Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.)
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	Обавезно формирају незашићену зелену површину у оквиру парцеле.
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан пристоуп хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. О потреби израде урбанистичког пројекта за поменути локацију изјасниће се Одељење за Планирање и изградњу града Лознице.

### 2.3.2. Урбанистички параметри за изградњу објекта терцијалног садржаја уз могућности изградње на свакој парцели појединачно

#### Урбанистички параметри за к.п. 5317

Предметна к. п. 5317 не може да задовољи прописане урбанистичке параметре-величина парцеле, удаљење од међа, паркирање и као и к.п. 5318 окружена је суседним вишепородичним (пословним) објектима који додирују обе бочне међе. У циљу комбиновања низа, даје се могућности изградње објекта који ће се архитектонски уклопити са суседним, иако је величина парцеле мања од прописане за ту врсту објекта.

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	-услужно-трговинске делатности: - занатски центри, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за ренирање
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	-минимална површина парцеле .....190 м <sup>2</sup> -минимална ширина парцеле.....12,0 м
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	Грађевинска парцела мора имати директан пристоуп на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Пристоупна површина се не може користити за паркирање возила.
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ</b>	Степен заузетости - максималан степен заузетости на парцели.....70% Максимална сигурности објекта.....По+Пр+2

<b>ОБЈЕКАТА</b>	<p>Хоризонтална регулација  На графичком прилогу "План саобраћаја, нивелације и регулације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовавати код изградње нових објеката.  Распојање објекта од бочних суседних објеката:  - објект је на међи са к.п. 5316 и 5318  - минимално распојање објекта од задње границе парцеле.....3,5м  - минимална ширина објекта.....12,0 м  - максимална висина објекта.....14,0 м</p> <p>При изградњи објекта у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља свепларник исте величине и симетричан свепларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине свепларника је минимално 1,0 м<sup>2</sup> по ешажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м<sup>2</sup>. Најмања висина паравића отпора у свепларнику је 1,8 м.</p> <p>Кровови:  Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.  Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и социјалном дворишту. Исти кров може ићи до ширине венца.  Пошкровља:  Пошкровна ешажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због района конструкције у јаванском делу формира одређени корисан простор, исти се може користити искључиво као део пословног простора на ешажи испод.</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле.Ако се зграда реконструише паркирање се мора организovati у оквиру приземља.Ако се планира нова изградња потребно је паркирање решити у оквиру подрума или приземља..  Катастрофални паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:  -за трговину.....1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора  -за администр.-пословне објекте....1паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине  -за угоститељске објекте..1 паркинг место на 2 стола са 4 столице  Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.)</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>Имајући у виду да не постоји могућност озелењавања предметне парцеле(због максималне заузетости) могуће је уопштевати корективно зеленило - вертикално озелењавање,озелењавање кровова и сл.</p>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.  О потреби израде урбанистичког пројекта за поменути локацију изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице.  При реконструкцији или изградњи новог објекта могуће је у приземљу предвидети пасаж ширине 1,5 м који би са пасажем на к.п. 5318 од такође 1,5 м чинио целину која би повезивала пешачку зону и унутрашњост блока.</p>

### Урбанистички параметри за к.п 5318

Предметна к. п. 5318 не може да задовољи прописане урбанистичке параметре-величина парцеле, удаљење од међа, паркирање и као и к.п. 5317 окружена је

суседним вишепородичним (пословним) објектима који додирују обе бочне међе. У циљу комбиновања низа, даје се могућности изградње објекта који ће се архитектонски уклопити са суседним, иако је величина парцеле мања од прописане за ту врсту објекта.

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	-услужно-прзговинске делатности: - занатски центри, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за ренирање
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	-минимална површина парцеле .....170 м <sup>2</sup> -минимална ширина парцеле.....12 м
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	Грађевинска парцела мора имати пешачки приступ из улице Јована Цвијића као и из унутрашњости блока, а колски приступ са јавне површине преко к.п. 5317 у унутрашњости блока, минималне ширине 2,5м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	Степен заузетости - максималан степен заузетости на парцели.....100% (запечено стање) Максимална степеност објекта.....По+Пр+2 Хоризонтална регулација На графичком прилогу "План саобраћаја, нивелације и регулације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштоваати код изградње нових објекта. Распојање објекта од бочних суседних објекта: - објект је на међи са к.п. 5317 и 5310 - објект у поштној покрива парцелу и нема удаљења - максимална висина објекта.....14,0 м При изградњи објекта у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља свепларник исте величине и симетричан свепларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине свепларника је минимално 1,0 м <sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м <sup>2</sup> . Најмања висина паравића отпора у свепларнику је 1,8 м. Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и соственом дворишту. Испуси крова може ићи до ширине венца. Пошкровља: Пошкровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због расона конструкције у наванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део пословног простора на етажи испод.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда реконструише паркирање се мора организовати у оквиру приземља. Ако се планира нова изградња потребно је паркирање решити у оквиру подрума или приземља. Катастички паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: -за прзговину.....1паркинг место на 50м <sup>2</sup> продајног простора -за администр.-пословне објекте....1паркинг место на 60м <sup>2</sup> површине

	<i>-за угостителјске објекте..1 паркинг место на 2 спорола са 4 спорице Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтсва и сл.)</i>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<i>С обзиром да не постоји могућност озелењавања капацитетске парцеле (због максималне заузетости) могуће је употребити корективно зеленило-вршикално озелењавање озелењавање кровова и сл.</i>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<i>Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан пристоуп хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. О употреби израде Урбанистичког пројекта за поменути локацију изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице. При реконструкцији или изградњи новог објекта могуће је у приземљу предвидети пасаж ширине 1,5 м који би са пасажем на к.п. 5317 од такође 1,5 м чинио целину која би повезивала пешачку зону и унутрашњост блока.</i>

## **2.4. ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА У БЛОКУ**

*На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:*

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- зашваране балкона и ложа;
- доградња вертикалних комуникација (степенишце, лифт);
- прешваране стамбених у пословни простор;
- прешваране помоћног простора (шаван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дограђених конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација;

*Све интервенције на објекту могу се извршити под следећим условима:*

- дозвољава се адаптација шаванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем шавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова и да се за новоформирану површину обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана и у случају адаптације и при реконструкцији или доградњи крова;
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (освећење, излази на терасе или ложе и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од које пода покривља до преломне линије баце.



Није дозвољено повећање броја станаова приликом адаптације крова објекта ако се на сојсвеној парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

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

Није дозвољено зашварње постојећих пасажа и пролаза у унутрашњости блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветрености блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).

Уколико се накнадно обезбеђује приступу подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сојсвене парцеле.

Доградња постојећих блокова је дефинисана: ишом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објекта и станичким могућностима ила и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинга места и зелених површина.

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

Доградња елемената комуникација-лифтова и стеништа, 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 сојсвеним парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступу хандикеираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хандекирана лица.

Доградња на отвореним терасама и зашварње балкона, ложа и тераса у објектима вишестановања дозвољена је ако се изврши јединствено зашварње у складу са постојећим елементима зграде.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у станису неокрећних културних добара и културних добара која уживају преходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове уврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који претрају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

## **2.5. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

У постојећу уврђивања услова за објекте без Одобрења за изградњу или сујројно Одобрењу за изградњу, мора се поштоваити важећи Правилник о легализацији или Закон о планирању и изградњи.

План дејалне регулације блока "Воћар" између улица Јована Цвијића,

Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници је дугорочни урбанистички плански документи који у складу са постављеним циљевима и програмом мера за унапређење стања у општини утврђује: основну организацију општина, смернице за уређење стамбених, пословних, јавних и других подручја, начин и услове коришћења и заштите општина на подручју обухвата Плана.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14) и важећим подзаконским актима.

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

На основу услова надлежног јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“, потребно је реконструисати фекалну и кишну канализациону мрежу у Гимназијској улици да би се омогућила нова градња у блоковима „Воћар“, и „Гимназија“.

## **2.6. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

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

Микролокације саобраћајне, комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим Планом, утврђују се кроз потпуно израде Локацијских услова а у циљу утврђивања општинских и других елемената у складу са Законом и другим прописима.

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

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

## **2.7. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Приликом издавања Грађевинске дозволе, као и приликом градње а потпуно и коришћења објеката, неопходно је уважавајући све елементе животне средине и примењивајући мере којима се неће мањати њено заштитено стање.

У случају да већ заштитено стање животне средине не одговара минималним

доушїеним условима треба га довести у границе прихваљивости дефинисане важећим пројисима и стандардима.

## **2.8. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Доношењем овог плана омогућава се издавање информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе.

План детаљне регулације блока "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници, биће израђен у аналогном и дигиталном облику, где ће се после пописивања и овере, чувати у Скупиштини града, Одељењу за планирање и изградњу и у Ј.П. „УРБОПЛАН,, у Лозници

План ставља на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Лознице".

## **Б. ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Извод из ПГР-а за насељено место Лозница

- |   |           |
|---|-----------|
| 2. Обухват плана                              | P 1 : 500 |
| 3. Постојећа намена површина                  | P 1 : 500 |
| 4. Власнички статус земљишта                  | P 1 : 500 |
| 5. Планирана намена површина                  | P 1 : 500 |
| 6. План разграничења јавних површина          | P 1 : 500 |
| 7. План саобраћаја, нивелације и регулације   | P 1 : 500 |
| 8. План хидротехничке инфраструктуре          | P 1 : 500 |
| 9. План електроенергетске и ТТ инфраструктуре | P 1 : 500 |
| 10. План појлификације и гасификације         | P 1 : 500 |

## **Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о пријему изради Плана детаљне регулације "Воћар" између улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници (Сл. лист града Лознице бр. 06-35/14-18-10 од 05.9.2014. год)  
Саставни део ове Одлуке је Одлука о пријему изради Стратешке процене

*ујицаја на живојну средину Плана 8 - С/2014 од 27.8.2014.год*

- 2. Геодетска подлога*
- 3. Кошца планана*
- 4. Услови од ЈП "Водовод и Канализација" бр.01 од 05.01.2015.год.*
- 5. Технички услови "Електиродистрибуције" у Лозници бр. 4-213/14 од 26.12.2014.год.*
- 6. Технички услови "Телеком Србија" А.Д. Београд бр. 7535/111/757/14 БИ од 30.12.2014.год.*
- 7. Услови "Лозница-гас" АД Лозница бр. 886/14 од 16.12.2014.год.*
- 8. Услови КЈП "Наш дом" Лозница бр. 500/15 од 09.04.2015.год.*
- 9. Технички услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/33 бр. 217-14278/14-1 од 15.12.2014.год.*
- 10. Решење о условима заштите природе, Завод за заштитиу природе Србије, бр. 020-456/3 од 31.03.2015.год.*
- 11. Решење о ујврђивању мера и услова заштите живојне средине, Одељење за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења живојне средине број: 501-40/2015 од 29.4.2015 год.*
- 12. Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације блока "Воћар" у Лозници*
- 13. Записник са 21. седнице Комисије за планове града Лозница бр. 7/2015 од 03.9.2015.год.*
- 14. Записник са 22. седнице Комисије за планове града Лозница бр. 8/2015 од 15.10.2015.год.*
- 15. Записник са 24. седнице Комисије за планове града Лозница бр. 10/2015 од 16.12.2015.год.*