

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА ЛОЗНИЦЕ



Година XL • Број 16  
25. јун 2016. године • Лозница

### - СКУПШТИНА ГРАДА -

1

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 67. и 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/15) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08 и 6/13), Скупштина града Лознице на седници одржаној 24. јуна 2016. године, донела је

#### ОДЛУКУ

о доношењу Плана детаљне регулације  
"Пословање и вишепородично  
становање на локацији  
„Тржни центар” у Лозници

#### Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар" у Лозници (у даљем тексту: План).

#### Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 3749, 3750, 3753, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762/2, 3761, 3764, 3765, 3769, 3699, 3698, 3696/1, 3696/2, део 3722, део 3723/1, 3884/1, 3884/4, 3884/6, 3884/7, 3884/9, 3885, део 3886, 11927, 5058, 5059/1, 5059/2, 5059/3, 5060, 5061, 5062, 5063, део 5170, део 11938, 11945/4, део 11945/1, 3751 и 3806 све у К.О. Лозница, укупне површине 4.43.13 ха.

#### Члан 3.

Планом је омогућена реконструкција постојећих објеката и изградња нових која подразумева могућност ивичне изградње будућих пословних објеката (услужно-трговинских, пословно-комерцијалних, осигуравајући завода, административних центара и сл.) спратности од Пр до П+ 2 при чему управни делови могу бити спратности и до П+4. Планирана је и изградња вишепородичних стамбених објеката са комерцијалним садржајим.

#### Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар" у Лозници, урађен од стране ЈП Дирекција за развој и урбанистичко планирање "Урбоплан" из Лознице.

#### Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу града Лознице".

#### Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

#### СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-16/16-2-12

Датум: 24. јун 2016. године

Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Милена Манојловић Кнежевић, с.р.



## 2

На основу чл. 27. и 35. Закона 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-тачка 1.2. 132/14 и 145/14) и чл. 15. и 40. Статута града Лознице („Сл. лист града Лознице“, бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина града Лознице на својој седници одржаној дана 24. јуна 2016. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
„ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО  
СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ-„ТРЖНИ  
ЦЕНТАР“ У ЛОЗНИЦИ  
- текстуални део -**

## І ОПШТИ ДЕО

### 1.1. УВОД

План детаљне регулације блока тзв. „Тржни центар“ између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници, израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лозница.

За предметно подручје је Планом генералне регулације за насељено место Лозница предвиђена детаљна разрада односно израда плана нижег реда за зону ужег градског центра, којој припада и предметни блок.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар“ између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници („Сл. лист града Лознице“, бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.)

## 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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 планских докумената („Сл. гласник РС“, бр.31/10,69/10 и 16/11 )
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 50/11)
- Одлуке о приступању Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар“ између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.) са Одлуком о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар“ између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници бр. 9 - С/2015 од 08.4.2015. год.
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

## 1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Планом генералне регулације за насељено место Лозница, зона ужег градског центра се не поклапа са границом обухвата Плана детаљне регулације „Пословање



и вишепородично становање на локацији-Тржни центар“ између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници .

У обухват предметног плана су ушле и катастарске парцеле: 3884/6, 3884/7 и 3884/9 )улица и део 3884/4. Поменуте парцеле су у оквиру блока који је предвиђен за детаљну разраду и намена је иста као у преосталом делу предметног плана.

Намена површина у обухвату плана и по постојећем Плану генералне регулације за насељено место Лозница:

- терцијалне делатности, зелени рекреативни простори и површине са допунским вишепородичним становањем као и вишепородично становање, зелени рекреативни простори са допунским терцијалним делатностима

#### 1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ

Граница обухвата плана креће од раскрснице Трга Вука Караџића и Луке Стевића и иде западном страном наведене улице ка северу све до бензинске пумпе НИС где прелази улицу Луке Стевића и наставља

северном страном Нове улице (к.п. 3884/9) све до улице Кнеза Милоша коју прелази и спушта се ка југу међом између к.п.3770 и 3769 обухвата парцелу 3769 и наредне парцеле у истој улици до к.п. 3757 где наставља ка истоку обухватајући парцеле које се граниче са улицом Владислава Броњевског до улице Др. Марина коју прелази спушта се ка југу до јужне стране улице Владислава Броњевског па границом наведене улице све до раскрснице са улицом Кнеза Милоша одакле се спушта ка југу источном страном ове улице све до полазне тачке.

Површина обухвата плана је приближно 4, 43 ха .

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 то: 3749, 3750, 3753, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762/2, 3761, 3764, 3765, 3769, 3699, 3698, 3696/1, 3696/2, део 3722, део 3723/1, 3884/1, 3884/4, 3884/6, 3884/7, 3884/9, 3885, део 3886, 11927, 5058, 5059/1, 5059/2, 5059/3, 5060, 5061, 5062, 5063, део 5170, део 11938, 11945/4, део 11945/1, 3751 и 3806.

Табела 1. Парцеле у К.О. Лозница

| Редни број | Број парцеле | Површина | Власник                                                     | Намена                                |
|------------|--------------|----------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1          | 3749         | 585      | РС Ђорђевић Мирјана                                         | породично становање са пословањем     |
| 2          | 3750         | 387      | РС држалац Тешић Словоданка                                 | породично становање са пословањем     |
| 3          | 3753         | 493      | Перић Милица и Димитријевић Небојша                         | породично становање са пословањем     |
| 4          | 3755         | 1034     | РС држалац Радојчић Миодраг                                 | породично становање са пословањем     |
| 5          | 3756         | 610      | Радош Борко, Мирковић Зорица, Мандић Драган и „МБМ РАД“ ДОО | вишепородично становање са пословањем |
| 6          | 3757         | 617      | РС држалац Секулић Ђуро, Секулић Љиљана и Секулић Јован     | породично становање са пословањем     |



|    |            |      |                                                                                                                                                                                              |                                       |
|----|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 7  | 3758       | 464  | РС Петровић Добрила                                                                                                                                                                          | породично становање са пословањем     |
| 8  | 3759       | 505  | Максимовић Зоран                                                                                                                                                                             | пословни простор                      |
| 9  | 3760       | 472  | Ивановић Драшко                                                                                                                                                                              |                                       |
| 10 | 3762/2     | 59   | РС Радош Борко и Мирковић Зорица,                                                                                                                                                            | пољопривредна површина                |
| 11 | 3761       | 313  | РС држалац Ђокић Владимир                                                                                                                                                                    | породично становање са пословањем     |
| 12 | 3764       | 273  | РС Лукић Драгољуб, Лукић Смиљана и Ковачевић Гордана                                                                                                                                         | породично становање                   |
| 13 | 3765       | 296  | РС Слепчевић Мирослав, Слепчевић Марија и Слепчевић Милутин                                                                                                                                  | породично становање                   |
| 14 | 3769       | 387  | РС Елимова Нада и Богдановић Љубица                                                                                                                                                          | породично становање са пословањем     |
| 15 | 3699       | 490  | РС Николић Слободан                                                                                                                                                                          | породично становање са пословањем     |
| 16 | 3698       | 730  | РС Драгишић Миливоје                                                                                                                                                                         | породично становање са пословањем     |
| 17 | 3696/1     | 380  | РС Радивојевић Радомир                                                                                                                                                                       | породично становање са пословањем     |
| 18 | 3696/2     | 404  | РС Радивојевић Зорица                                                                                                                                                                        | пословни простор                      |
| 19 | Део 3722   | 299  | Град Лозница                                                                                                                                                                                 | Улица Ж. Марковића                    |
| 20 | Део 3723/1 | 781  | Град Лозница                                                                                                                                                                                 | Улица Др. Марина                      |
| 21 | 3884/1     | 6760 | РС ГП „Еуроимпекс“ ДОО                                                                                                                                                                       | пословни простор                      |
| 22 | 3884/4     | 5664 | РС „Дрина“ АД у стечају, Цветиновић Миливоје и „ГМД Компани“                                                                                                                                 | пословни простор                      |
| 23 | 3884/6     | 852  | РС „Дрина“ АД у стечају, Цветиновић Миливоје, Град Лозница и Јовановић Милојко                                                                                                               | пословни простор                      |
| 24 | 3884/7     | 1588 | Матић Зоран                                                                                                                                                                                  | пословни простор                      |
| 25 | 3884/9     | 1279 | РС Предузеће за промет „Дрина“ и Град Лозница                                                                                                                                                | Улица нова                            |
| 26 | 3885       | 1120 | РС Стојановић Миладин                                                                                                                                                                        | пословни простор                      |
| 27 | Део 3886   | 3029 | РС држалац Град Лозница и „Клас“ ДОО                                                                                                                                                         | Улица Л. Стевића                      |
| 28 | 11927      | 2581 | Град Лозница                                                                                                                                                                                 | Улица В. Броњевског                   |
| 29 | 5058       | 357  | РС Ђурић Владимир, Трнинић Слободанка, Спасојевић Наталија, Јокић Загорка и Гајић Радмила                                                                                                    | пословни простор                      |
| 30 | 5059/1     | 719  | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394                                                                                                                                                    | неплодно                              |
| 31 | 5059/2     | 342  | РС Марковић Милан, Марјановић Љубица, Стефановић Марица, Марковић Гордана и Марковић Божидар                                                                                                 | неплодно                              |
| 32 | 5059/3     | 576  | РС Миловановић Зорица и Град Лозница                                                                                                                                                         | вишепородично становање са пословањем |
| 33 | 5060       | 413  | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394                                                                                                                                                    | пословни простор                      |
| 34 | 5061       | 360  | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394 власници из поседовног листа бр.371 су: ХК „Вискоза АД“, Општина Лозница, РЗ тржиште рада, „Дунав осигурање“, РГЗ Служба за катастар непокретности | вишепородично становање               |
| 35 | 5062       | 332  | РС држалац Град Лозница                                                                                                                                                                      | неплодно, блоковска површина          |



|    |                |      |                                                             |                                      |
|----|----------------|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 36 | 5063           | 1251 | РС држалац Град Лозница и ЈП „Путеви Србије“                | Улица<br>Л. Стевића                  |
| 37 | Део 5170       | 459  | РС ЈП „Путеви Србије“ и Град Лозница                        | Трг Вука Караџића                    |
| 38 | Део 11938      | 4339 | Град Лозница                                                | Улица Кнеза Милоша                   |
| 39 | 11945/4        | 1199 | РС држалац Град Лозница                                     | Булевар Д. Обрадовића                |
| 40 | Део<br>11945/1 | 645  | РС држалац Град Лозница, ЈП „Путеви Србије“ и<br>„Клас“ ДОО | Булевар Д. Обрадовића                |
| 41 | 3751           | 534  | Грујић Момир                                                | породично становање<br>са пословањем |
| 42 | 3806           | 335  | Град Лозница                                                | Улица М. Поцерца                     |

Укупна површина обухвата **4. 43. 13 м<sup>2</sup>**.

## 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази у непосредној близини самог центра насеља. Издељена је на три подцелине у којима је доминантна комерцијална делатност (веома је присутна и уз породично становање у улици Владислава Броњевског). Карактеристична је ивична градња. Вишепородични објекти су заступљени у мањој мери. Преовлађују приземни породични објекти са локалима до улица. Нема објеката који су културно историјски или архитектонски вредни. Зеленило је присутно незнатно у блоку „Б“ на углу улице Луке Стевића и Кнеза Милоша и у оквиру окућница у улици Владислава Броњевског.

У зони „А“ су доминантни објекти комерцијалних садржаја, углавном ниже спратности и зидани од чврстог материјала. Постојећа заузетост парцела је знатна. Последњих година је вршена реконструкција и доградња појединих делова при чему се користио монтажни систем градње (панели). У предметном простору издваја се објекат Трговинског центра као слободностојећи објекат спратности од По+Пр+1 (продајни простор) до Пр+8 (управна зграда, канцеларијски простор), са припадајућим паркинг простором на сопственој парцели.

Зона „Б“ је изграђена са вишепородичним објектима спратности од По+Пр+4+Пк тзв. „кифла зграда“ на к.п.бр. 5061 и објекта на углу улице Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића спратности По+Пр+5+Пк.

До улице Кнеза Милоша је пословна зграда спратности Пр+1 до Пр+3. Северно од поменутог пословног објекта, према Булевару Доситеја Обрадовића су парцеле: к.п. бр. 5059/2 која се тренутно користи као неуређен паркинг са путничка возила и к.п.бр. 5058 на којој су два пословна објекта спратности Пр+О (стари стамбени објекти адаптирани у пословни простор).

Зона „Ц“ је тренутно изграђена породичним објектима, спратности од Пр+О до Пр+2. Висински је доминантан објекат на углу улица Владислава Броњевског и Милоша Поцерца, чији је пословни део спратности Пр+О постављен на регулациону линију а стамбени део спратности Пр+5 је повучен.

Предметна локација је квалитетна у смислу да се ослања на главне саобраћајне правце и да је у непосредној близини центра града где су битни пословни и комерцијални садржаји.

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Просторна организација је условљена већ изграђеним објектима, саобраћајним решењем, наменом по важећој планској документацији.



Циљ израде плана:

- могућност реализације плана развоја града према Плану генералне регулације
- усклађивање различитих интереса у коришћењу простора
- подизање стандарда становања и пословања

## 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Површина у обухвату Плана је подељена на три функционалне целине(зоне)

Целина (зона) ,‘А‘

У саставу целине ,‘А‘ налазе се

- постојећи пословни објекти а могућа је изградња нових или реконструкција постојећих објеката

Нова градња подразумева могућност ивичне изградње будућих пословних објеката спратности од Пр+О до Пр+2 при чему канцеларијски, управни делови пословних зграда могу бити спратности и до Пр+4.

Објекат Тржног центра се задржава у постојећем габариту и волумену.

У оквиру нове изградње могуће је градити објекте из области: угоститељства, туризма, трговине, занатства (занатске

радионице и занатски центри), банкарства и др.

Целина (зона) ‘‘Б‘‘

У овој целини (зони) могућа је изградња новог објекта након спајања к.п.бр. 5058 и 5059/2. Намена будућег објекта је пословање-терцијалне делатности (услужно-трговинске, пословно-комерцијалне, банке, административни центри локалне управе, пословни објекти предузећа, осигуравајући заводи и др.) или вишепородично становање са комерцијалним садржајима.

Целина (зона) ‘‘Ц‘‘

Дуж улице Владислава Броњевског могућа је изградња нових вишепородичних стамбених објеката са могућношћу да се приземље и евентуално први спрат намени за јавни, комерцијални или услужни садржај.

Претежна намена на к.п. бр. 3760 и 3759 су терцијалне делатности. Постоји могућност спајања поменутих парцела, чиме би се добила потребна величина парцеле за објекат вишепородичног становања као претежне намене.

## 2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА

Земљиште у обухвату Плана је по намени градско грађевинско земљиште.

Биланс површина (постојеће стање)

Табела бр.2

| Намена                                              | Површина (м²) | Заступљеност у обухвату Плана |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Породично становање                                 | 682           | 1,5                           |
| Породично становање са комерцијалним садржајима     | 7172          | 16,2                          |
| Вишепородично становање са комерцијалним садржајима | 1547          | 3,5                           |
| Терцијални садржаји                                 | 17244         | 39,0                          |
| Зелене површине                                     | 322           | 0,7                           |
| Саобраћајне површине                                | 17334         | 39,1                          |
| Укупно:                                             | 4 43 13       | 100 %                         |

Постојећа заузетост у блоку је 28.9 %



Биланс површина (планирано стање)

Табела бр.3

| Намена                              | Површина<br>(м²) | Заступљеност у обухвату<br>Плана |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Стамбено - пословни објекти         | 4554             | 10,3                             |
| Објекти са терцијалним делатностима | 5815             | 13,1                             |
| Приземни пословни објекти           | 1222             | 2,8                              |
| Постојећи вишепородични објекти     | 636              | 1,4                              |
| Постојећи пословни објекти          | 3142             | 7,1                              |
| Зелене и слободне површине          | 11247            | 39,8                             |
| Саобраћајне површине                | 17617            | 25,3                             |
| Трафостаница                        | 80               | 0,2                              |
| Укупно:                             | 4 43 13          | 100%                             |

Планирана заузетост на нивоу блока је 33%

Превасходни циљ израде плана је стварање предуслова за привођење простора намени која је дефинисана Планом генералне регулације за насељено место Лознице.

На концепцију уређења утицали су постојећа намена простора, врста изградње, непосредно окружење у погледу постојеће намене, преовлађујуће породично становање.

Грађење нових објеката унутар обухвата је усклађено са карактером постојећих објеката односно са вредностима већ изграђених, наслеђених структура у погледу обликовања, диспозиције и типа изградње.

### 2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

У обухвату плана, издвајамо две карактеристичне зоне

-зона пословања са вишепородичним становањем

-зона вишепородичног становања са комерцијалним садржајима

Мрежа улица у обухвату плана је условила поделу предметног простора на три целине.

Целина А - простор око Тржног центра између улица Луке Стевића, Булевар Доситеја Обрадовића, Кнеза Милоша и новопланиране улице (к.п.бр. 3884/9)

Претежна намена:

- терцијалне делатности ( пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)
- зелени рекреативни простори и површине

Допунска намена:

- вишепородично становање

Целина Б - простор између улица Кнеза Милоша, Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића

Претежна намена:

- терцијалне делатности ( пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)
- вишепородично становање
- зелени рекреативни простори и површине

Допунска намена:

- вишепородично становање

Целина Ц - простор између дела улице Кнеза Милоша (десна страна) и улице Владислава Броњевског (лева страна) до улице Др. Марина

Претежна намена:

- вишепородично становање
- терцијалне делатности ( пословно-



комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

- зелени рекреативни простори и површине

- породично становање

Допунска намена:

- вишепородично становање

- терцијалне делатности

## 2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- Регулациона линија је линија разграничења парцеле за грађење објеката од општег интереса од парцела које имају неку другу намену.

- Регулациона линија дефинише површине јавне намене тј. раздваја површине јавне намене од површина планираних за друге намене. Регулационе линије су дефинисане у Плану саобраћаја, регулације и нивелације (граф. прилог бр 2.1)

- Хоризонтална регулација

Грађевинска линија се налази на растојању утврђеном за поједине врсте објеката од регулационе линије.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

На свим грађевинским парцелама су дате максималне зоне изградње на парцели, а за постојеће објекте важи постојећа линија док се не изграде објекти у складу са овим планом.

- Вертикална регулација

Максимална висина објеката се разликује по урбанистичким целинама.

Максимална висина је дефинисана спратносћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту.

За изградњу нових објеката спратности Пр+4 максимална висина до коте слемена је 20,0 м, а за спратност Пр+5, максимална висина до коте слемена 23,0 м.

- Нивелација

- Нивелација дата овим Планом је усклађена са постојећом нивелацијом. Како је на простору плана већ изграђена улична мрежа то се овим Планом предвиђа евентуална реконструкција као проширење коловоза и уређење паркинг и пешачких површина.

Нивелација дата овим Планом је усмеравајућа а при изradi Техничке документације она ће се прецизније и тачније дефинисати у складу са захтевима и техничким решењима.

## 2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На графичком прилогу бр.4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтима, координатама детаљних тачака (табела бр. 2) и површинама (табела бр. 3).

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 6.4.2. и уз поштовање правила грађења, дефинисаних овим планом.

Било која грешка уочена у списку парцела или наведеној површини, може се проверити на графичком прилогу и исправити кроз пројекте парцелације, препарцелације, експропријације, и др.

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

**Координате детаљних тачака  
за потребе обележавања  
регулације јавних површина**



Табела бр.4

| ТАЧКА | Y          | X          |
|-------|------------|------------|
| 1     | 6597680.65 | 4933250.31 |
| 2     | 6597696.52 | 4933251.41 |
| 3     | 6597704.10 | 4933251.43 |
| 4     | 6597711.61 | 4933250.42 |
| 5     | 6597718.92 | 4933248.41 |
| 6     | 6597725.89 | 4933245.42 |
| 7     | 6597808.15 | 4933203.42 |
| 8     | 6597809.37 | 4933202.45 |
| 9     | 6597810.13 | 4933201.09 |
| 10    | 6597810.31 | 4933199.55 |
| 11    | 6597809.89 | 4933198.05 |
| 12    | 6597757.51 | 4933094.56 |
| 13    | 6597755.84 | 4933092.09 |
| 14    | 6597753.61 | 4933090.10 |
| 15    | 6597750.96 | 4933088.72 |
| 16    | 6597748.05 | 4933088.05 |
| 17    | 6597694.15 | 4933082.41 |
| 18    | 6597692.50 | 4933082.41 |
| 19    | 6597690.89 | 4933082.75 |
| 20    | 6597689.38 | 4933083.40 |
| 21    | 6597688.04 | 4933084.36 |
| 22    | 6597686.92 | 4933085.56 |
| 23    | 6597686.07 | 4933086.97 |
| 24    | 6597685.53 | 4933088.53 |
| 25    | 6597685.32 | 4933090.16 |
| 26    | 6597684.49 | 4933121.55 |
| 27    | 6597681.69 | 4933121.48 |
| 28    | 6597679.60 | 4933200.87 |
| 29    | 6597678.60 | 4933200.84 |
| 30    | 6597677.39 | 4933246.72 |
| 31    | 6597677.61 | 4933248.03 |
| 32    | 6597678.30 | 4933249.17 |
| 33    | 6597679.36 | 4933249.97 |
| 34    | 6597695.97 | 4933259.40 |
| 35    | 6597704.61 | 4933259.41 |
| 36    | 6597713.21 | 4933258.26 |
| 37    | 6597721.56 | 4933255.96 |
| 38    | 6597729.53 | 4933252.55 |
| 39    | 6597834.45 | 4933206.70 |
| 40    | 6597778.63 | 4933096.43 |
| 41    | 6597778.12 | 4933092.46 |
| 42    | 6597780.68 | 4933088.71 |
| 43    | 6597784.57 | 4933087.75 |
| 44    | 6597851.13 | 4933094.20 |
| 45    | 6597853.95 | 4933095.23 |
| 46    | 6597856.02 | 4933097.70 |
| 47    | 6597856.53 | 4933100.65 |
| 48    | 6597854.78 | 4933122.47 |
| 49    | 6597863.75 | 4933123.14 |
| 50    | 6597865.48 | 4933101.72 |
| 51    | 6597866.13 | 4933099.44 |



|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 52  | 6597867.60 | 4933097.60 |
| 53  | 6597869.68 | 4933096.47 |
| 54  | 6597872.03 | 4933096.23 |
| 55  | 6597944.43 | 4933103.24 |
| 56  | 6597946.61 | 4933103.88 |
| 57  | 6597948.40 | 4933105.29 |
| 58  | 6597949.53 | 4933107.27 |
| 59  | 6597949.85 | 4933109.52 |
| 60  | 6597948.63 | 4933133.56 |
| 61  | 6597957.59 | 4933134.51 |
| 62  | 6597958.79 | 4933110.94 |
| 63  | 6597959.39 | 4933108.61 |
| 64  | 6597960.86 | 4933106.70 |
| 65  | 6597962.96 | 4933105.52 |
| 66  | 6597965.36 | 4933105.27 |
| 67  | 6598008.44 | 4933109.44 |
| 68  | 6598010.35 | 4933110.03 |
| 69  | 6598012.36 | 4933112.04 |
| 70  | 6598012.94 | 4933113.95 |
| 71  | 6598015.11 | 4933126.86 |
| 72  | 6598019.22 | 4933139.58 |
| 73  | 6598022.58 | 4933138.08 |
| 74  | 6598023.97 | 4933137.64 |
| 75  | 6598032.47 | 4933134.94 |
| 76  | 6598028.59 | 4933123.06 |
| 77  | 6598026.73 | 4933110.80 |
| 78  | 6598026.91 | 4933098.30 |
| 79  | 6597921.42 | 4933088.96 |
| 80  | 6597907.45 | 4933087.60 |
| 81  | 6597726.64 | 4932995.66 |
| 82  | 6597726.54 | 4932995.47 |
| 83  | 6597727.62 | 4932994.90 |
| 84  | 6597715.52 | 4932970.32 |
| 85  | 6597714.19 | 4932970.88 |
| 86  | 6597705.38 | 4932953.85 |
| 87  | 6597681.79 | 4932965.63 |
| 88  | 6597668.31 | 4933051.58 |
| 89  | 6597666.74 | 4933055.29 |
| 90  | 6597663.57 | 4933057.47 |
| 91  | 6597659.95 | 4933079.22 |
| 92  | 6597664.11 | 4933083.04 |
| 93  | 6597665.55 | 4933088.49 |
| 94  | 6597664.04 | 4933146.02 |
| 95  | 6597665.04 | 4933146.05 |
| 96  | 6597663.76 | 4933194.74 |
| 97  | 6597663.33 | 4933210.97 |
| 98  | 6597662.86 | 4933228.64 |
| 99  | 6597682.90 | 4933053.71 |
| 100 | 6597688.49 | 4933060.91 |
| 101 | 6597736.99 | 4933065.98 |
| 102 | 6597740.20 | 4933065.22 |
| 103 | 6597742.40 | 4933062.04 |
| 104 | 6597741.98 | 4933058.76 |



|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 105 | 6597712.32 | 4932999.60 |
| 106 | 6597713.74 | 4932998.89 |
| 107 | 6597708.40 | 4932988.38 |
| 108 | 6597705.84 | 4932985.36 |
| 109 | 6597702.20 | 4932983.84 |
| 110 | 6597699.06 | 4932983.32 |
| 111 | 6597696.06 | 4932983.53 |
| 112 | 6597692.75 | 4932985.91 |
| 113 | 6597691.59 | 4932988.68 |
| 114 | 6597687.14 | 4933015.70 |
| 115 | 6597688.52 | 4933015.97 |
| 116 | 6597685.47 | 4933034.56 |

**Део улице Др.Марина** у обухвату овог плана има површину 780м<sup>2</sup>, а формира се од дела кат.парцеле 3723/1.

**Улица Владислава Бровевског** има површину 2860м<sup>2</sup> а формира се од делова кат.парцела 11927,3759,3758,3757,3756,3806,3755,3753,3751,3750,3749,3722,3699, 3698 и 3691/1.

**Део улице Жиће Марковића** има површину 307м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 3722,3749 и 3699.

**Део улице Милоша Поцерца** има површину 321м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 3806,3756 и 3755.

**Део улице Кнеза Милоша** има површину 4542м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 11938,3884/9,3884/4,3885 и 3884/1.

**Део трга Вука Караџића** има површину 459м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 5170.

**Део улице Луке Стевића** (јужно од Булевара Доситеја Обрадовића) има површину 1237м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 5063,5061,5059/1 и 5059/3.

**Део улице Луке Стевића** (северно од Булевара Доситеја Обрадовића) има површину 3079м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 3886,3884/1 и 3884/6.

**Део Булевара Доситеја Обрадовића** има површину 2020м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 11945/1,5063,5059/3,5058,11945/4 и 3884/1.

**Улица Нова на северу обухвата плана** има површину 1270м<sup>2</sup>, а формира се од делова кат.парцела 3884/9 и 3884/4.

**Парцеле које су такође предвиђене за јавно земљиште** су кп.5059/1 која ће претрпети измену граница са улицом Луке Стевића(кп.5063), те ће њена планирана површина износити 699м<sup>2</sup>, као и парцела 5062, чији ће део остати зеленило у површини од 289 м<sup>2</sup> а део од 43м<sup>2</sup> ће припасти тргу **Вука Караџића**.

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене у оквиру обухвата плана, износи **17906м<sup>2</sup>**. Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи **26405м<sup>2</sup>**.

Уколико регулациона линија улази у парцелу намењену за градњу, обавезно је њено формирање на основу датих координата, а на начин регулисан законом тј. пројектом парцелације, препарцелације и елаборатом исправке граница суседних парцела. Ако регулациона линија не улази у постојећу грађевинску парцелу, њено спровођење није обавезно, све док се за то не укаже потреба и не реше имовинско-правни односи. Сагласност на исправку граница даје надлежни правобранилац, што је регулисано чланом 68 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14).



У случају неусаглашености текстуалног дела и графичког прилога, примењује се графички прилог.

### 2.5.1. Подела земљишта на површине јавне намене и површине остале намене

У оквиру плана извршена је подела земљишта на:

- површине јавне намене
- површине остале намене

Површине јавне намене

Површине јавне намене су простори предвиђени за уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног

интереса.

Површине јавне намене су:

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

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу.

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

Табела бр.5

| Површине јавне намене                                 | Површина (ха) | %    |
|-------------------------------------------------------|---------------|------|
| - Саобраћајне површине                                | 17617         | 98,4 |
| - Јавне зелене површине                               | 289           | 1,6  |
| Укупно јавно:                                         | 17906         | 100  |
| Површине за остале намене                             | Површина (ха) | %    |
| - Вишепородично становање са комерцијалним садржајима | 5198          | 19,7 |
| - Комерцијални садржаји                               | 10179         | 38,5 |
| - Слободне површине                                   | 11038         | 41,8 |
| Укупно остало:                                        | 26405         | 100  |

Укупна површина обухвата плана.....44313 м<sup>2</sup>

Површина унутар регулационих линија (нето) .....28321 м<sup>2</sup>

Урбанистички параметри по зонама

Зона "А"

Површина зоне.....15835 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости на нивоу зоне ..... 54,4%

Површина под објектима. ....8614 м<sup>2</sup>

Просечна спратност..... од Пр+1 до Пр+8

Зона "Б"

Површина зоне.....2958 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости на нивоу зоне ..... 59,5%



Површина под објектима .....1760 м<sup>2</sup>  
 Просечна спратност.....од Пр+1 до По+Пр+5+Пк

Зона "Ц"

Површина зоне.....9528 м<sup>2</sup>  
 Индекс заузетости на нивоу зоне .....44,4%  
 Површина под објектима .....4233 м<sup>2</sup>  
 Просечна спратност..... од Пр+8 до Пр+5

## 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајну мрежу на посматраном простору чине постојеће саобраћајнице а посматрани простор обрађен Планом подељен је на целине А,Б и Ц које су омеђене улицама. Тако целину А омеђавају улице Кнеза Милоша ,ул.Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића који је уједно и граница целине Б која још омеђена и ул.Кнеза Милоша,ул.Луке Стевића и ул.Нова са северне стране. Целина Ц је омеђена са ул.Кнеза Милоша и ул.Владислава Броњевског и ул.Др.Марина а у оквиру целине Ц налазе се и деонице ул.Милоша Поцерца и ул.Жиће Марковића које на неки начин целину Ц деле на три подцелине.

За све постојеће улице је могућа реконструкција у оквиру датих регулација и то као проширење коловоза и уређење пешачких и паркинг површина.

На к.п.5059/1 предвиђено је уређење паркинга са 15 паркинг места и пешачких површина као и осталих слободних површина.И на деоници ул. Др. Марина је предвиђено уређење паркинг простора са 8 паркинг места. У ул. Луке Стевића на деоници дефинисаној теменима О5 и О6 такође је предвиђено уређење паркинг простора и то са десне стране како косо паркирање под углом 45° са 6 паркинг места и са леве стране као подужно паркирање са 9 паркинг места.

## Паркирање

У границама плана паркирање се решава са ограниченим бројем паркинг места на отвореном паркиралишту или у оквиру регулације а углавном на грађевинским парцелама у функцији планиране намене.

За планиране или објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели на слободној површини парцеле или подземним етажама објекта према датим нормативима.

Уколико се гаражама приступа путем рампи планирати их иза регулационе линије гледано са саобраћајнице и поштовати дозвољене нагибе од 12% за непокривене и 15% за покривене или грејане рампе.

Ако се у гараже планира приступ коришћењем ауто-лифта унутрашње димензије лифта морају бити мин. 5,5мх2,5м. Уколико се у лифт улази директно са јавне површине мора се улазити и излазити ходом унапред.

Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са нагибом не већим од 5%.

Гараже у оквиру парцела планирати са елементима који у ситуационом и нивелационом смислу задовољавају аспекте проходности и безбедности за путничка возила као и нормативе за димензије паркинг места и маневарских саобраћајница у зависности од начина и угла паркирања. При изради техничке документације потребно је поштовати Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.



## 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У оквиру обухвата плана постоји

- улично зеленило ( у оквиру регулације булевара Доситеја Обрадовића)
- јавна зелена површина ( у оквиру зоне “Б” на раскрсници улица Луке Стевића и Кнеза Милоша)

## 2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.8.1. Хидротехничка инфраструктура

#### Водоводна мрежа

Постојеће стање :

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште, а које ће се овим планом и унапредити и прилагодити потребама . На подручју плана постоји следећа инфраструктура :

- Улица Кнеза Милоша НД 200 ПЕХД, улица Владислава Броњевског НД 80 ливеногвоздена и НД 50 челичнопоцинкована , улица Др Марина НД 150 ПЕХД , улица Милоша Поцерца , ул. 38849/9 (поред Брава) и ул. Жиће Марковића НД 80 мм, ул. Луке Стевића НД 200 мм ЛГ и Трг Вука Караџића НД 200 ливеногвоздена и НД 100 ПЕХД.
- У улици Кнеза Милоша постоје надземни хидранти на тротоару. У улици Владислава Броњевског и Миленка Марина подземни хидранти.

Планирано стање :

Потребно је укинути пост. водоводну челичну поцинковану цев НД 50 у улици

Владислава Броњевског . Планиран је цевовод НД 200 мм који би прошао кроз тротоар са леве стране улице према болници поред постојећег цевовода НД 80 мм. Овај цевовод би се задржао као дистрибутивни а нови би повезао цевовод у Ваљевском путу и цевовод НД 400 мм у милоша Поцерца.

#### Фекална и Кишна канализација

Постојеће стање :

У овом делу насеља , постоји изграђена фекална канализација :

- Улица Кнеза Милоша Ø200 керамика и Ø300 керамика , улица Владислава Броњевског Ø500 бетон , улица Др Марина Ø300 керамика , улица Луке Стевића Ø400 и Ø600 бетон , Трг Вука Караџића Ø200 , Ø300 и Ø600 бетон ул. Милоша Поцерца и ул. Жиће Марковића НД 200 мм керамика . Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему осим цевовода у ул. В. Броњевског и Булевару Доситеја Обрадовића који је по општем систему.
- У улици Луке Стевић Постоји кишна канализација по сепаратном систему и то НД 400 мм.
- У улици Георгија Јакшића постоји колектор НД 1000 мм који је тренутно по општем систему али је планиран као сепаратни систем. Такође и колектор у булевару Доситеја Обрадовића је НД 800 мм и то по општем систему.

Планирано стање:

#### Фекална канализација

Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему осим цевовода у ул. В. Броњевског и Булевару Доситеја Обрадовића који је по општем систему. Планиран је цевовод кроз улицу Владислава Броњевског , улицу Миленка Марина као и кроз ул.



Кнеза Милоша и Нову улицу бр. 3884/9 у КО Лозница да се изгради фекални колектор НД 400 мм који би раздвојио отпадне воде и превео део отпадне воде из слива Бакал милосава према колектору 1 у улици Луке Стевића (Ø600 ). Хидраулички прорачун који се спомиње у условима ЈП Водовод и канализација би захтевао хидрауличку анализу целог насеља које припада колектору који доводи отпадну воду према ГЦС. Ова анализа би садржала анализу свих цевовода и по сепаратном и по општем систему, што превазилази могућности и задатак у овом плану.

#### Кишна канализација

Након реконструкције трга В. Караџића слив дела улице Кнеза Милоша припада кишном колектору према булевару доситеја Обрадовића. Атмосферске воде из планиране улице унутар блока Мала је планирано да се одведу до колектора у булевару Д. Обрадовића. У овом делу насеља потребно је прећи са општег система на сепаратни у делу где је то изводљиво. Такође је потребно у блоку болнице где је такође општи систем прећи на сепаратни.

### 2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

#### а) постојеће

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

- Трафостаница 10/0,4 kV, „Тржни центар“ капацитета 2x1000 kVA;
- Трафостаница 10/0,4 kV, „В. Броњевски“ капацитета 1x630 kVA;
- Подземна 10 kV мрежа, за повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама из суседних блокова, изведена слободним полагањем у земљани ров;

- Подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров;
- Надземна 0,4 kV мрежа са алуминијумсо-челичним (Ал/Ч) ужадима на челично решеткастим стубовима;
- Јавна расвета постоји на челично округлим и челично решеткастим стубовима са лиром у Булевару Доситеја Обрадовића (са двоструком лиром), Улици Луке Стевића, Улици Кнеза Милоша и Улици Владислава Броњевског.

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре приказане су локације постојећих ТС, трасе постојеће НН мреже и трасе постојеће јавне расвете.

#### б) планирано

#### Трафостанице

На предметном подручју постојеће трафостанице ТС „Тржни центар“ и ТС „В. Броњевски“ се задржавају. Из постојећих трафостаница напајају се постојећи потрошачи у оквиру блока, као и потрошачи из суседних блокова, а планира се и напајање будућих потрошача у оквиру блока. Трафостаница „Тржни центар“ је повезана у прстенасту везу између ТС „Фак“ и ТС „Млин“, а трафостаница „В. Броњевски“ је повезана у прстенасту везу између ТС „Милоша Поцерца“ и ТС „Фак“.

#### Средњенапонска мрежа 10 kV

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Заджава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама у околини



и то са ТС „Фак“, ТС „Млин“ и ТС „Милоша Поцерца“, као и 10 kV мрежа која представља међусобну везу трафостаница ТС „Градска кафана“ и ТС „В-8“, које су из суседних блокова.

### **Нисконапонска мрежа**

Постојећа подземна 0,4 kV мрежа која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се задржава.

Постојећа надземна 0,4 kV мрежа са Ал-Че ужадима, која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се укида. Укида се надземна 0,4 kV мрежа на челично решеткастим стубовима у Улици Кнеза Милоша и Улици Владисава Броњевског, која ће се реконструкцијом улица наћи у коловозу. Планом се предвиђа да се надземна НН мрежа која напаја постојеће потрошаче, замени самоносивим кабловским снопом (СКС-ом), који ће бити постављен на стубовима планиране, нове, јавне расвете. Планом се предвиђа да се поставе две ПВЦ цеви Ø110 мм, за напајање будућих објеката и на тај начин ће се извести развод НН мреже, а сама мрежа ће бити дефинисана према потребама и биће дефинисана пројектном документацијом у складу са наменом објеката градње.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа РР00 АС 4x150 мм<sup>2</sup> из постојећих ТС 10/0,4 kV. Кабловски водови се полажу кроз планиране кабловске цеви или у коабловском рову дубине 0,8м, од ТС до КПК на објекту.

### **Јавна расвета**

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете, уз обавезну санцију оштећених стубова и одржавање светилки у исправном стању у Булевару Доситеја Обрадовића, Улици Кнеза Милоша (од Булевара Доситеја Обрадовића до Трга Вука Караџића) и Улици Луке Стевића. Планирана је нова изградња јавне расвете у Улици Кнеза Милоша (од Булевара

Доситеја Обрадовића према прузи) и Улици Владислава Броњевског са светилкама за натријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара (Кнеза Милоша) и осам метара (Владислава Броњевског) са једном лиром.

Светилке су на међусобном размаку око 30 м што искуствено остварује средњу хоризонталну осветљеност преко 30 lx како је условљено Генералним Планом Лознице.

Јавна расвета ће се напајати преко посебних ормарића са независним мерењем потрошње а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трафостаници што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете.

**НАПОМЕНА:** Пре почетка радова, обратити се Оператеру дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електро-србија - Огранак ЕД Лозница, ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана

### **2.8.3. Телекомуникације**

#### **а) постојеће**

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.7 и 3, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог типа и капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Већи део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена делом подземно а делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

#### **б) планирано**

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег



капацитета. Од постојећих ТТ окана у ул. Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Луке Стевића, до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 100мм, потребне дужине за телекомуникационе каблове. Предвидети изградњу монтажних ТТ окана за будућу ТТ мрежу; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити мини ИПАН уређај и/или унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се број, капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом. Приводни ТТ кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод на пр. пресек 16мм, а за вертикални развод користити цеви већег пречника на пр. пресек 32мм.

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.

#### **2.8.4. Топлификација и гасификација**

##### **Топлификација**

У границама обухвата постоје инсталације вреловода и топоводи ЈКП „Топлана-Лозница“.

Постоји могућност прикључења планираних објеката на систем даљинског грејања. Прикључење се обавља по процедури прописаној у Одлуци о условима и начину снабдевања топлотном енергијом-Одобрење за прикључење (Сл.лист Града Лознице 2/2013)

##### **Гасификација**

Предметна област је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Дистрибутивни гасовод је изграђен и под притиском. Дубина укопавања је 1,0 м са уграђеном обележавајућом траком изнад гасовода.

#### **2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА**

##### **2.9.1. Заштита градитељског наслеђа**

У обухваћеном подручју не налазе се објекти који су од стране Завода за заштиту споменика културе “Ваљево” из Ваљева евидентирани или заштићени нити су у поступку разматрања за стављање под заштиту.

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

##### **2.9.2. Заштита животне средине**

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр.135/04, 86/09)
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.88/10)
- Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.135/04 и 36/09)

##### **Опште мере заштите животне средине**

- Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање или на сопственој парцели



- Планска решења да максимално обезбеде услове за очување ваздуха, земљишта, подземних и површинских вода

- Максимално очувати вегетацију и планирати ново зеленило у оквиру Планског подручја. Те зелене површине би требало да укључе и простор и садржаје за децу

- Зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима, карактеру и концентрацији штетних материјала. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Избежавати инвазивне и алергене врсте

- Предвидети висок ниво комуналне хигијене у смислу спречавања неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања отпада (комуналног, насталог у трговинским радњама). Предвидети могућност примарне рециклаже односно одвојено сакупљање папира, стакла, пластике у зесебним посудама

- У току градње предвидети привремену локацију за одлагање грађевинског и другог материјала и опреме за изградњу

- Уколико дође до хаваријског изливања горива, уља, мазива и других штетних материја обавезна је санација површине и враћање у првобитно стање

- При реконструкцији, доградњи или изградњи објеката предузети мере заштите гасовода од оштећења вршењем ручног откапа у појасу ширине 1,0 м ако оса гасовода и без употребе тешких радних машина и заштиту унутрашњих гасних инсталација

- При изградњи односно надградњи објеката морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације

- Потребно је обезбедити удаљеност између зона предвиђених за стамбене објекте и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене (чл. 29 став 1 тачка 2 Закона о заштити пожара, Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Обезбедити приступне путеве и прилазе за ватрогасна возила до објекта, на основу чл. 29 став 1 тачка 2 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15) а у складу са чл. 41 Закона о заштити пожара и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика (Сл. лист СФРЈ бр.8/95)

- Безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара на основу чл. 29 став 1 тачка 4 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Могућности за евакуацију и спасавање људи на основу чл. 29 став 1 тачка 5 и чл. 41 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је придржавати се одредби Закона о запаљивим и горљивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС бр. 54/15)

- Потребно је реконструисати/изместити водоводну челично-поцинковану цев ДН50 у улици Владислава Броњевског која напаја леву страну улице и пролази испод локала/ објекта као и челично-поцинковану цев ДН80 у улици Милоша Поцерца због дотрајалости и веома честих кварова

- Потребно је урадити хидраулички прорачун постојећег канализационог колектора у смислу провере капацитета за пријем нових количина отпадних вода, насталих услед измене постојећег стања и предложеног решења планског документа за предметни обухват плана

- Уколико се току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, потребно је одмах прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и животне средине

- Предвидети слободне површине за смештање посуда за прикупљање смећа



### 2.9.3. Заштита земљишта и управљање отпадом

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене, спречавања неадекватног депоновања отпада.

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

Побољшање хигијенских услова и заштите животне средине обезбедиће се постављањем контејнера за одлагање отпада, њиховим пражњењем и чишћењем и слободним приступом возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

На подручју Плана свака зграда или група 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 постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине изборних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања. За планирану вишепородичну градњу посуде за смеће предвидети у оквиру парцеле.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10т, ширине до 2,5м, висине око 3,9м и дужине до 12м. За контејнер је потребно обезбедити 3м<sup>2</sup> глатке 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 типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5м<sup>2</sup> једнако опремљене површине.

### 2.9.4. Заштита од пожара, буке итд.

Заштита од пожара се обезбеђује коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа 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 гађење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91) као и Правилником и техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.гласник СРЈбр. 8/95).

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

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

- Поштовати Закон о заштити од буке у животној 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 објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности

На просторима становања потребно је обезбедити да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 дБ ноћу и 65 дБ дању.

Заштита овог чиниоца животне 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 (планско озелењавање јавних површина)

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

### 2.9.5. Мере енергетске ефикасности

Законом о планирању и изградњи дефинисана је обавеза унапређења енергетске ефикасности зграда. Објекат 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 објеката.

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, потрошња енергије 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 структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као и извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, 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 водити рачуна о облику, положају и повољној 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 температурним захтевима

- максимизирати употребу природног осветљења

- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимског периода и топлотно оптерећење летњем 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 постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

### 2.9.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава



несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр.22/2015).

У оквиру појединачних паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом СРПС У.А9.204 а који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приступачност се обезбеђује применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката 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 приступачности су:

- Елементи приступачности за савладавање висинских разлика
- Елементи приступачности за кретање и боравак у простору

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака
- пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)

- у оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС.У.А9 204.

## **2.9.7. Инжењерско геолошки услови**

Не постоје детаљније информације о инжењерско-геолошким, хидрогеолошким, геотехничким параметрима и карактеристикама терена сем оних у Плану

генералне регулације за насељено место Лозница. Информације су уопштене за целу територију обухвата ПГР-а.

## **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **3.1.1. Хидротехничка инфраструктура**

##### **Водоводна мрежа (правила грађења)**

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;
- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- измештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није дозвољена градња објеката, осим инфраструктурних, у зони од по 2,5м са обе стране водовода (укупно коридор 5м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м од осталих инсталација;
- мерење потрошње вршити на 2м од регулационе линије (унутар парцеле корисника).

##### **Канализациона мрежа (правила грађења)**

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему, осим у делу где је постојеће стање такво за неки временски период;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 80 ст/ха а делу где је вишепородично предвиђена густина је 250 ст/ха;



- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.; дозвољено је водити на растојању од мин 0,8 м.

- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55 м и то под углом од 90° или тупим углом;

- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;

- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;

- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;

- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30m$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;

- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0 м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;

- минимална ширина градилишта је 6,0 м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина градилишта;

- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;

- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;

- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;

- интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха;

- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;

- испирање цевовода према прописима;

- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;

- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;

- 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 градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;

- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;

- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;

- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;

- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;



- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;

- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;

- опсецање асфалта 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 асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне 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 снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;

- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;

- извршити техничку контролу техничке документације;

- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да

одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за 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 см;

- 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 см. Постељица је од ситнозрне 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 у 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 см;

- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;

- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250В према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;

- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;



- 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 см (чисти размак);

- паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;

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

- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;

- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

#### Надземне инсталације:

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати 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 лх;

- 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 кабловским снопом до

кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

#### 3.1.3. Телекомуникације

Постојеће и будуће трасе ТТ каблова и приказани су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Потребно је обезбедити коридор у тророарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија.

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

Може се градити кабловска канализација са жутим 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.

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

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

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

У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви Ф 50 мм за потребе информационих система.

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

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.

### 3.1.4. Гасификација

При пројектовању и грађењу морају се поштовати следећи технички услови:

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

- При реконструкцији, доградњи или изградњи објеката, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну заштиту унутрашњих гасних инсталација

- Гасоводна мрежа за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 м са уграђеном обележавајућом траком

- При паралеленом вођењу и 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 цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 м. У изузетним случајевима може бити и мање, али не мање од 0,2 м, 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 са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, 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, морају се предузети одговарајуће мере заштите

- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно

- При пројектовању и изградњи односно надградњи објеката, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора, димензија 400x400 мм, у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације

## 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

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

Простор обухваћен планом подељен је на три зоне (целине) у складу са својим специфичностима а и према претежној намени.

Правила грађења су утврђена за претежне намене и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе.

### 3.2.1. Општа правила грађења

Овим планом се дефинише основна намена али и могућност комбиновања компатибилних намена са основном наменом.

Правило које мора бити примењено при избору делатности у склопу стамбених зона је да делатност мора бити компатибилна са наменом становања тј. не сме реметити основну функцију зоне у којој се налази, не сме вршити негативне утицаје на животну средину, ни на суседство (бука, емисија штетних материја у ваздух и земљиште).



Компатибилне намене су: администрација, трговина, занатство, здравство,

Могућа је изградња трафостанице.

#### Грађевинска парцела

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер), односно да има приступ на колску површину са правом службености или сукорисничким правом.

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

#### Грађевинска линија

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

Габарит 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 етажа је линија којом се утврђује линија грађења

подземних делова објеката. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних  $I=0,8$ .

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:

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

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

- грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњим парцелама.

- У случајевима где је нужно растојање грађевинске линије од регулационе дефинисана је стриктно дефинисаним растојањем и 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

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама што значи да растојање између објеката 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 међаша.

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору



између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити на дефинисану грађевинску линију.

#### Спратност објекта

Подприземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине до 4,2 м. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве.

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

Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3,0 м.

Под подкровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,80 м чије је минимално повлачење у односу на фасаду 1,5 м.

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.

Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

#### Обликовање фасаде

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

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

#### Ограђивање парцела

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

#### Намена објеката

Делатности које могу бити заступљене 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 објеката није дозвољена.

Табела 6

| Претежна намена                                                                            | Компатибилне намене                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вишепородично становање                                                                    | Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)<br>Зелене рекреативне површине |
| Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) | Вишепородично становање<br>Зелене рекреативне површине                                                                    |

#### Паркирање

Паркирање за све планиране капацитете се обезбеђује на сопственој парцели, према стандарду за ту намену.

За стамбене објекте паркирање се мора регулисати у оквиру парцеле и то једно



паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

Неопходан паркинг, односно гаражни гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50 м<sup>2</sup> продајног простора
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60 м<sup>2</sup> пословног простора
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

#### Уређење слободних површина

Код планирања и изградње објеката у овој зони потребно је искористити све могућности за формирање нових и реконструкцију постојећих пратећих зелених површина као што је простор испред, око и иза објекта, улични простор и др. Недостатак квантитета треба надокнадити квалитетом.

У склопу слободних површина предвидети зелене површине, цветне површине и сл.

Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

У јавним објектима као и објектима високоградње, обавезно се мора омогућити несметан приступ, кретање и рад, особама са инвалидитетом у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласних РС бр. 22/2015)

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

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

### 3.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката терцијалног садржаја у зони "А" (к.п. 3884/7, 3884/6, 3884/4, 3885)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>      | - услужно-трговинске делатности<br>- робне куће, тржни центри, занатски центри, маркети<br>- пословно-комерцијалне делатности<br>- пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање<br>- туристичке активности<br>- ресторани и други угоститељски објекти |
| <b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b> | Минимална површина парцеле .....300 м <sup>2</sup><br>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 на парцели..... ..мак 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                   | - Максимална спратност објекта..... ..мак По+Пр+5<br>при чему се препоручује да изложбени, продајни и слични простори буду спратности до По+Пр+2, а канцеларијски простор и пословно становање на вишим етажама до По+Пр+5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   | - Максимална висина објекта..... ..25 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                   | Хоризонтална регулација<br>На графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.<br>Растојање објеката од бочних суседних објеката:<br>- објекти су на међи<br>Растојање објеката од бочних граница парц. за почетне и крајње у низу.....6,0 м<br>Растојање објеката од бочних суседних објеката..... објекти су на међи..<br>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....објекти су на међи<br>Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0 м |
|                                   | При изградњи објеката 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 м <sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м <sup>2</sup> . Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ПАРКИРАЊЕ</b>                  | Кровови:<br>Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33°.<br>Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.<br>Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.<br>Поткровља:<br>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.                  |
|                                   | Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.<br>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:<br>- за трговину.....1 парк.место на 50 м <sup>2</sup> продајног простора<br>- за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м <sup>2</sup> површине<br>- за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице<br>- за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м <sup>2</sup> продајног простора                   |
|                                   | Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле.<br>Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                   | УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   | ПОСЕБНИ УСЛОВИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                   | Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.2.2.1. Правила грађења за изградњу гараже на к.п. бр. 3884/1

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти односно објекти у функцији главног објекта-гаража.

Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 м.

Уколико се гаражама приступа путем рампи, планирати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, гледано са саобраћајнице, са одређеним дозвољеним нагибом рампе, за отворену не већи од 12%, а покривену или грејану рампу не већи од 15%.

Уколико се гаражама планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 x 2,5 м. У лифт се (уколико улази директно са јавне саобраћајне површине) мора улазити и излазити ходом унапред.



Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизам), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: 2,7 x 5,5 м
- за паркинг (гражна) места са једностраном препреком: димензије не мање од 2,4м x 4,8м
- за паркинг (гражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5м x 4,8м
- за паркинг (гражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3м x 4,8м
- са простором за маневрисање од мин. 5,4м

Уколико се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему паркирања тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе са гаражног места.

Уколико се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ зависних механизма за паркирање, у укупном билансу потребних и остварених паркинг места зависни механизмовани систем за гаражирање рачунати као једно гаражно место.

Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са нагибом не већим од 5%.

Гараже у оквиру парцела планирати са елементима који у ситуационом и нивелационом смислу задовољавају аспекте проходности и безбедности за путничка возила.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2м.

Број саобраћајних трака на улазу/излазу из гараже, ускладити са важећим Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр. 31/05)

### **3.2.2.2. Правила грађења за постојеће објекте у зони “А”**

На постојећем објекту на к.п.бр. 3884/1 тзв. „Тржни центар“ могуће је вршити радове у оквиру реконструкције објекта (санирање проходне и непроходне терасе, доградња лифта и др.). Све интервенције су могуће уз задржавање карактеристичних својстава и стила објекта.

На к.п.бр. 3884/7, 3884/6, 3884/4 и 3885 на свим постојећим објектима могуће је извршити интервенције у смислу реконструкције, адаптације и санације у оквиру постојећег габарита и волумена.

У случају замене постојећих објеката новим потребно је нову градњу прилагодити у свему према правилима грађења тј. Условима новог Плана.

### **3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу објекта на к.п.бр. 5058 и 5059/2**

Катастарске парцеле 5058 и 5059/2 тренутно немају довољну величину за изградњу самосталног, слободностојећег објекта на свакој понаособ. Препоручује се њихово спајање и изградња слободностојећег објекта уз могућност фазне изградње.

У објектима вишепородичног становања могуће је приземље и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>             | <p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) или чисти пословни објекти морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања.</p> <p>У објекту 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, услужно занатство и производно занатство (са ограниченом производњом)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>        | <p>Минимална површина парцеле ..... 600 м<sup>2</sup></p> <p>Максимална површина парцеле није ограничена.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле..... 12 м</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>          | Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b> | <p>Степен заузетости на парцели.....маx 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимална спратност објекта.....маx По+Пр+4</li> <li>- Кота венца.....маx 16,0 м</li> <li>- Кота слемена.....маx 20,5 м</li> </ul> <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>Растојање објеката од бочних суседних објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- растојање од к.п.бр. 5059/3.....на међи</li> <li>- а од објеката на к.п. бр. 5059/3.....на међи</li> <li>- растојање од к.п.бр. 5060.....мин. 2,5 м</li> <li>- а од објеката на к.п. бр. 5060.....6,0 м</li> </ul> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....од 0,0 до 6,0 м</p> <p>Грађевинска линија приземља објекта према к.п.бр 5060 повучена на 3,5 м.</p> <p>Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње.</p> <p>Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.</p> <p>Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности објекта и безбедности суседних објеката.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине 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.</p> <p>Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на делу објекта према предњем дворишту 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља</li> </ul> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- излози локала.....0,30 м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>- платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,</li> <li>- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.</li> </ul> |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b> | <p>Кровови:<br/>Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33°.<br/>Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.<br/>Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.<br/>Поткровља:<br/>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.</p> <p>Приликом фазне изградње коту венца наредне фазе изградње објекта ускладити са делом објекта изграђеним у претходној фази.<br/>Архитектонски изглед различитих делова објекта изграђених у различитим фазама ускладити у смислу испада (еркери, балкони, надстрешнице и сл.), отвора на фасади, боје фасаде, архитектонског стила и сл.</p>                                                                            |
| <b>ПАРКИРАЊЕ</b>                  | <p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:<br/>- за трговину.....1 парк.место на 50 м² продајног простора<br/>- за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м² површине<br/>- за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице<br/>- за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м² продајног простора</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b> | <p>Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле.<br/>Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%<br/>Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>             | <p>У случају двојних кућа на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике (фасада не може бити шарена, флуоросцентна)<br/>У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година. Дечја игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али не у близини површина за паркирање возила.<br/>Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.<br/>О потреби израде урбанистичког пројекта за предметну локацију изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице.<br/>Препорука је да се изврши исправка границе између к.п. бр. 5059/3 и 5058 да би планирана изградња у низу (као на графичком прилогу)</p> |

### 3.2.3.1. Правила грађења за постојеће објекте у зони ‘Б’

На к.п. бр. 5059/3 и 5061 на постојећим стамбено-пословним објектима могуће је извршити интервенције: у смислу реконструкције, адаптације, санације у оквиру постојећег габарита и волумена.

Дозвољени су:

- радови на побољшању енергетских санација фасада или крова
- доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса само ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде



- доградња елемената комуникација-лифтофи и степеништа под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама

Интервенције на објектима су могуће под условом да се изведу у складу по законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, уторства итд.

### 3.2.4. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на катастарским парцелама у улици Владислава Броњевског

У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржаји.

Приземни анекси дуж улице Владислава Броњевског а између регулационе и грађевинске линије су такође намењени комерцијалним садржајима.

Правила грађења су дата за следеће катастарске парцеле:

3696/1, 3696/2, 3636/8, 3699, 3749, 3750, 3751, 3753, 3755, 3756, 3757, 3758, 37593, 3760, 3761, 3764, 3765 и 3769

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>      | Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. 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.<br>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и евентуално на првом спрату.<br>Дозвољене делатности су:<br>- јавне делатности, комерцијално пословање, трговина<br>- услужно занатство<br>- производно занатство (са ограниченом производњом) |
| <b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b> | Минимална површина парцеле .....600 м <sup>2</sup><br>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м <sup>2</sup><br>Максимална површина парцеле није ограничена.<br>Минимална ширина фронта парцеле у непрекинутом низу.....12 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>   | Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b> | Степен заузетости на парцели.....мак 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                   | - Максимална спратност објекта.....мак По+Пр+4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                   | <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.</p> <p>Растојање објеката од бочних суседних објеката:</p> <p>- за почетне и крајње у низу.....мин. 5,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0 м</p> <p>изузетак је к.п.бр. 3696/1 где је растојање објекта од задње границе парцеле мин. 3,0 м.</p> <p>Минимално растојање објеката од бочних суседних граница парцеле.....4,0 м</p> <p>За крајње објекте у низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Овде нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p> <p>Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <p>- на делу објекта према предњем дворишту 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља</p> <p>- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,0 м) 0,5 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља</p> <p>- на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 м) 0,8 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља</p> <p>- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 5,0 м) 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља</p> |
| <b>ПАРКИРАЊЕ</b>                  | <p>Кровови:</p> <p>Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.</p> <p>Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.</p> <p>Поткровља:</p> <p>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                   | <p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:</p> <p>- за трговину.....1 парк.место на 50 м<sup>2</sup> продајног простора</p> <p>- за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м<sup>2</sup> површине</p> <p>- за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице</p> <p>- за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м<sup>2</sup> продајног простора</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b> | <p>Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле.</p> <p>Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%</p> <p>Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</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.</p> <p>У оквиру парцела на којима се налазе стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година. Дечја игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али не у близини површина за паркирање возила.</p> <p>За парцеле које не испуњавају услов минималне површине задате правилима грађења неопходно је пре планиране изградње извршити укрупњавање (спајање) са неком од суседних парцела зависно од ситуације на терену.</p> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

##### 4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације, ‘Пословање и вишепородично становање на локацији Тржни центар’ у Лозници је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима утврђује: основну организацију простора, смернице за уређење стамбених, пословних, јавних и других подручја, начин и услове коришћења и заштите простора 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 основ за издавање докумената-Информације о локацији, Локацијских услова и Грађевинске дозволе као и за израду Пројекта парцелације и препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене.

У поступку утврђивања услова за објекте без Грађевинске дозволе или супротно Грађевинској дозволи, мора се поштовати важећи Правилник о легализацији или Закон о планирању и изградњи.

Даје се могућност градње објекта уз

толеранцију 5% од минималне површине парцеле или минималне потребне ширине фронта парцеле која се захтева урбанистичким параметрима.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5 % у односу на минимално прописану површину парцеле или минимално потребну ширину фронта парцеле, дозвољена је изградња уз израду урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у таквим случајевима овим планом. У овом случају одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Оделење за планирање и изградњу уз претходно прибављено мишљење Комисије уа планове.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта су оне за које Оделење за планирање и изградњу донесе одлуку о изради урбанистичког пројекта, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове, а односи се на случајеве када се на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова закључи да за тражену изградњу или конкретну локацију план не садржи довољно елемената за издавање локацијских услова.

##### 4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

О потреби израде Урбанистичког пројекта за к.п. које имају површину мању од дозвољене толеранције од 5 % у односу на



минималну прописану површину изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

#### **4.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Катастарске парцеле које не задовољавају површином ,фронтом или планираном градњом, да се на њима одмах приступи градњи без претходне препарцелације обележене су на графичком прилогу бр.4 и то су следеће парцеле: 3769, 3765, 3764, 3761, 3762/2, 3769/1, 3769/2, 5058 и 5059/2. Наведене парцеле могу да се споје са неком од суседних парцела и то једном или више њих, или да се препарцелишу тако да се формирају парцеле које задовољавају планом задату површину и фронт(од већег броја парцела направити мањи број).

Катастарске парцеле 3757, 3756, 3755, 3749, 3698, 5059/3, 5060 и 5061 су довољне величине за предвиђену изградњу.

Катастарске парцеле 3758 и 3760 немају потребну величину за предвиђену изградњу али се дозвољава изградња уз израду урбанистичког пројекта или да пројектом препарцелације остваре планом предвиђену минималну површину.

Катастарска парцела 3759 се задржава у постојећем стању.

На катастарској парцели бр.3753 је дозвољена изградња вишепородичног објекта с обзиром да је површина исте на граници толеранције од 5 % од минималне прописане површине парцеле.

Катастарска парцела бр. 3750 има површину мању од дозвољене толеранције од 5 % у односу на минимално прописану површину парцеле.С обзиром да све суседне парцеле имају потребну површину и фронт за градњу , на наведеној парцели дозвољава се изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње

на парцели уз поштовање свих стандарда а према правилима грађења дефинисаним у плану.Уколико се Урбанистичким пројектом не докаже могућност изградње,обавезна је израда пројекта препарцелације.

Катастарска парцела 3699 је мања од дозвољене за више од 5% али с обзиром да се граничи са уличним парцелама а да катстарска парцела 3698 има дозвољену величину за градњу, остављена је могућност да се на истој гради без претходне парцелације-препарцелације изузев за формирање регулационе линије.

Катастарска парцела 5059/3 задовољава услов величине парцеле за изградњу објеката у низу, само је планом предложена исправка граница (да би се омогућило формирање низа).

Катастарске парцеле 5060 и 5061 задржавају се у датом стању, тј. Парцела-објекат, али могућа је исправка граница с обзиром да се објекат који је снимљен не поклапа са катастарском међом.

Катастарске парцеле 3696/2 и 3696/1-потребна претходна препарцелација ради будуће изградње.

Парцеле код којих је потребно уредити међу до улице, ради успостављања регулационелинијесуследеће:3884/6,3884/4, 3885, 3884/1, 3759, 3758, 3757, 3756, 3755, 3753, 3751, 3750, 3749, 3699, 3698, 3696/1, 5059/3,5058 и 5061.Такође је планирана и исправка граница парцела кп.5059/1 и 5062 ( парцеле јавног земљишта).

Приликом уређења уличних парцела, није обавезно држати се у графичком прилогу датог предлога међе између уличних парцела које се укрштају,већ се прилагодити тренутном фактичном стању који је најлакши за спровођење.

#### **4.4. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРА-СТРУКТУРЕ**

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре су предвиђена тако да



побољшају постојеће стање и у многоне задовоље делимично или поступно будуће потребе обухваћеног подручја и на нивоу донетих стандарда.

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајне, остале 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 те имовинско-правних односа.

#### 4.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У складу са Законом дефинише се минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе.

У циљу обезбеђивања одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом и ТТ инсталацијама.

#### 4.6. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања Грађевинске дозволе, као и приликом градње а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено 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.

#### 4.7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији Тржни центар“ у Лозници, биће израђен у аналогном и дигиталном облику, где ће се после потписивања и овере, чувати у Скупштини града, Одељењу за планирање и изградњу и у Ј.П. „УРБОПЛАН“ у Лозници

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Лознице“.

#### Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

##### Постојеће стање

- Лист 1. Извод из плана вишег реда
- Лист 2. Обухват плана
- Лист 3. Постојеће стање
- Лист 4. Власнички статус земљишта

##### Планско решење

- Лист 1. План намене површина са карактеристичним зонама и целинама
- Лист 2.1. План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 2.2. Попречни профили
- Лист 3.1. План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 3.2. План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 3.3. План топлофикације и гасификације
- Лист 3.4. Попречни профили са инфраструктуром
- Лист 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење



## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015. год.

2. Геодетска подлога

3. Копија плана

4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 1108-1 од 22.9.2015.год

5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 603/15 од 09.9.2015.год

6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-132/15 од 18.8.2015.год

7. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-158/15 од 16.9.2015.год

8. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-120/2015 од 30.10.2015. год.

9. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-326586/1-СЂ од 07.10.2015.год

10. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 07/35 број 217-10816/15-1 од 14.9.2015.год

11. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1705 од 10.9.2015.год

12. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 79/1488 од 22.9.2015.год.

13. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-1151/1 од 02.10.2015.год.

14. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1756/3 од 28.8.2015.год.

15. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници (Ев.бр. 836 од 22.9.2015.год)

16. Записник са 25. седнице Комисије за планове града Лознице, 1/2016 од 05.01.2016. год.

17. Записник са 27. седнице Комисије за планове града Лознице, 3/2016 од 20.4.2016. год.

## СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-16/16-2-12

Датум: 24. јун 2016. године

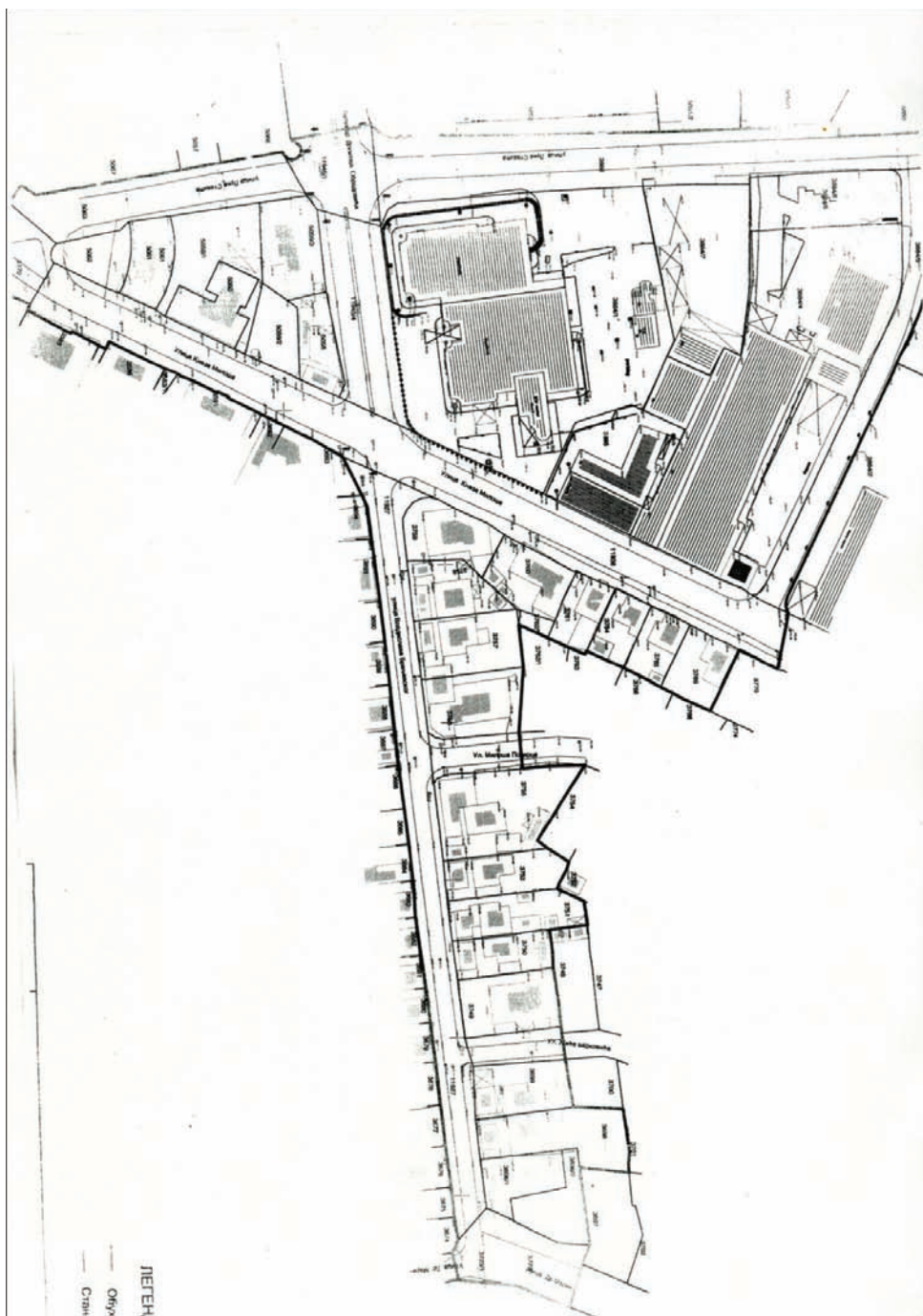
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА

Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО  
СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ-ТРЖНИ ЦЕНТАР“ У ЛОЗНИЦИ  
- графички приказ обухвата плана -**



**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-12**

**Датум: 24. јун 2016. године**

**Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

**3**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 67. и 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/15) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08 и 6/13), Скупштина града Лознице на седници одржаној 24. јуна 2016. године, донела је

**О Д Л У К У**

**о доношењу Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановић, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници**

**Члан 1.**

Доноси се План детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановић, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници (у даљем тексту: План).

**Члан 2.**

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 5352,8419 део 8563,8564, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8571, 8572, 8574, 8575, 8576, 8577, 8581,8584, 8585, 8587, 8588, 8589, 8590, 8595, 8596, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8605 све у К.О. Лозница, укупне површине 2.62.65 ха.

**Члан 3.**

Планом је омогућена изградња вишепородичних стамбених објеката спратности По+П+4 са пословним садржајем који је компатибилан функцији

становања. Планом су дати услови за могуће интервенције на постојећим објектима и инфраструктури.

**Члан 4.**

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановић, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници, урађен од стране ЈП Дирекција за развој и урбанистичко планирање "Урбоплан" из Лознице.

**Члан 5.**

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу града Лознице".

**Члан 6.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у службеном гласилу "Службени лист Града Лознице".

**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-13**

**Датум: 24. јун 2016. године**

**Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК**

**СКУПШТИНЕ ГРАДА**

**Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

**4**

На основу чл. 27 и 35. Закона 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-тачка 1.2., 132/14 и 145/14) и чл. 15. и 40. Статута града Лозница („Сл. лист града Лознице“, бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина града Лознице на својој седници одржаној дана 24. јуна 2016. донела је



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА ИЗМЕЋУ УЛИЦА ЖИКИЦЕ  
ЈОВАНОВИЋА, УЧИТЕЉСКЕ,  
ВУКА КАРАЦИЋА И ТРГА ЈОВАНА  
ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ**

- текстуални део -

## **I ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. Увод**

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014).

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације налази се у ужем градском центру града Лозница.

Локалитет обухваћен границом плана до сада није био предмет детаљне разраде и за њега се први пут доноси детаљан урбанистички план.

Ради се о атрактивном подручју у зони ужег градског центра, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа.

Подручје одређено за израду Плана детаљне регулације се налази између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници.

Постојећа намена је вишепородично становање, породично становање, терцијалне делатности и друштвени стандард, док је планирана намена, вишепородично становање и терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности) и садржаји из домена друштвеног стандарда.

**1.2. Правни и плански основ за израду Нацрта Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници.**

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука

УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.64/2015)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници. (бр. 06-44/14-20-25 од 17.12.2014.)
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници. (бр. 9-С/2014 од 02.12.2014. год.)
- Плански основ за израду Нацрта Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници.- План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014).

### **1.3.ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА)**

Подручје обухваћено планом се налази у зони ужег градског центра.Правила уређења и грађења која важе за ову зону су следећа.

#### **Правила грађења**

**1.3.1.Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града**

#### **Намена:**

- услужно-трговинске делатности:
- робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети,
- пословно-комерцијалне делатности:
- банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних



органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање

- туристичке активности:
- хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти
- уз терцијалне делатности је могуће организовати више породично становање у односу становање: терцијалне делатности од 70:30% до 30:70%

#### Парцела:

- минимална површина парцеле ..... 300 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле ..... 12 м

Индекс или степен заузетости “З”

- максимални индекс или степен заузетости “З” на парцели ..... 70%

#### Висинска регулација:

- максимална спратност објеката ..... По+П+5+Пк
- максимална висина објекта ..... 25,0 м
- спратност помоћних објеката ..... П
- максимална висина помоћног објекта ..... 5,0 м

#### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи ..... 0 м
- 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%

**1.3.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, ексклузивним становањем, апартманским, пословним и ренталним**

**становањем, становањем у функцији туризма у зони ужег градског центра**

#### Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте ..... 600 м<sup>2</sup>
- за објекте у низу ..... 500 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле ..... 12 м

Индекс или степен заузетости “З”

- максимални индекс или степен заузетости “З” на парцели ..... 60%
- максимални индекс или степен заузетости “З” на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%

#### Висинска регулација:

- максимална спратност објеката ..... По+П+6+Пк
- максимална висина објеката
- до коте пода задње етаже ..... 22,0 м
- до коте слемена ..... 27 м
- спратност помоћног објекта ..... П
- максимална висина помоћног објекта
- до коте слемена ..... 5,0 м

#### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи ..... 0,0 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- за слободно стојеће објекте ... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4 м
- за објекте у низу ..... 2,5 м
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта
- у прекинутом низу .... 1/3 х вишег објекта
- минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м



- минимални проценат зелене површине на парцели ..... 20%

### 1.3.3. Урбанистички параметри за објекте друштвеног стандарда

Објекти друштвеног стандарда су школе, факултети, дечије установе, установе социјалне заштите, здравствени објекти,

објекти културе, објекти спорта и верски објекти. У њима се обезбеђује остваривање права, односно потребе и интереси грађана и организација у области образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и здравствене заштите животиња.

Табела бр. 1 – Централне функције са компатибилним наменама

| ФУНКЦИЈЕ ДРУШТВЕНОГ СТАНДАРДА   |                                        | КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ |                                                                                         | ФУНКЦИЈЕ УПРАВЉАЊА И ЗАШТИТЕ |
|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Култура и уметност              | музеји                                 | Услуге                | трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјална понуда, ...) | управне институције          |
|                                 | позоришта                              |                       | угоститељство (дневно, забавно, боравак, ...)                                           | јавне институције            |
|                                 | биоскопи                               |                       | пословно-радне агенције                                                                 |                              |
|                                 | библиотеке                             |                       | занатске (стари занати, савремено занатство, ...)                                       |                              |
|                                 | галерије                               |                       | ...                                                                                     |                              |
|                                 | ...                                    |                       |                                                                                         |                              |
| Образовање и наука              | школе                                  | Пословање             | финансијско, банкарство                                                                 | одбрана и заштита            |
|                                 | специјализовани центри                 |                       | управно                                                                                 |                              |
|                                 | истраживачке установе                  |                       | великопродајно                                                                          |                              |
|                                 | ...                                    |                       |                                                                                         |                              |
| Здравствена и социјална заштита | дечије установе                        |                       | ...                                                                                     | ...                          |
|                                 | установе за старе                      |                       |                                                                                         |                              |
|                                 | установе за лица са посебним потребама |                       |                                                                                         |                              |
|                                 | ...                                    |                       |                                                                                         |                              |
| Спорт и рекреација              | спортски центри                        |                       |                                                                                         |                              |
|                                 | рекреативни пунктови                   |                       |                                                                                         |                              |
|                                 | центри за рехабилитацију               |                       |                                                                                         |                              |
| ЈАВНИ/ПРИВАТНИ СЕКТОР           |                                        | ПРИВАТНИ СЕКТОР       |                                                                                         | ЈАВНИ СЕКТОР                 |

#### 1.3.3.1. Услови за средње и високошколске установе

Објекти и парцеле намењене функцији образовања могу се формирати у стамбеним зонама и у објектима који испуњавају друге прописане услове. У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања – школе, библиотеке, ученичке радионице, дечија и спортска игралишта, фискултурне сале, и др.

Нови објекти треба да буду најмање 5,0м удаљени од постојећих објеката и максималне спратности Пр+2.



Под претпоставком да ће 50-80% популације од 7-15 година похађати средње школе, утврђене су и поребе за простором:

- под учионицама 2м<sup>2</sup>/ученику у смени
- укупно изграђеног м<sup>2</sup> БГП 10-12м<sup>2</sup>/ученику у смени
- школски комплекс 15-20м<sup>2</sup>/ученику у смени

#### 1.4. Обухват плана са власничким статусом

План детаљне регулације се налази између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници, које се налазе целе у обухвату Плана.

Табела 1 Парцеле у КО Лозница

| Редни број | Борј парцеле | Површина | Власник                                                                                                                                       | Намена                                        |
|------------|--------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1          | 8564         | 336      | РС држалац Лазић Ђура и власници посебних делова на објекту                                                                                   | вишепородично становање                       |
| 2          | 8565         | 392      | Ђукановић Жика                                                                                                                                | породично становање са пословним простором    |
| 3          | 8566         | 500      | РС Дејановић Младен, Дејановић Милан, Дејановић Милош и Милић Лепосава                                                                        | вишепородично становање                       |
| 4          | 8567         | 380      | Чотрић Борисав                                                                                                                                | породично становање са пословним простором    |
| 5          | 8568         | 320      | РС Ђоралић Андрија и Ђоралић Славка                                                                                                           | породично становање                           |
| 6          | 8569         | 370      | РС Мирковић Влатко                                                                                                                            | породично становање                           |
| 7          | 8570         | 469      | РС Филиповић Марко                                                                                                                            | породично становање                           |
| 8          | 8571         | 647      | Лактош Татјана                                                                                                                                | породично становање                           |
| 9          | 8572         | 539      | РС Цвејић Радмила, Поповић Борка, Цвејић Милојка, Јовић Љубинка, Бојић Гордана, Цвејић Татјана, Цвејић Зоран, Цвејић Горан и Красавац Миломир | породично становање                           |
| 10         | 8574         | 422      | РС држалац Спремић Дејан                                                                                                                      | породично становање                           |
| 11         | 8575         | 788      | Цвејић-Гвозденовић Ана                                                                                                                        | породично становање                           |
| 12         | 8576         | 2493     | РС држалац и корисник Економска школа                                                                                                         | Економски образовни центар                    |
| 13         | 8577         | 701      | РС Лекић Милка и Бојанић Биљана                                                                                                               | вишепородично становањеса пословним простором |
| 14         | 8581         | 483      | Савић Зорка, Чолић Зоран, Вашевић Љиљана и Савић -Стевановић Вера                                                                             | породично становање са пословним простором    |
| 15         | 8584         | 377      | Граховац Бранислава, Поповић Мирослав и Ивковић Бранислав                                                                                     | породично становање са пословним простором    |
| 16         | 8585         | 492      | РС Милићевић Драган и држаоци Град Лозница и ТП „Будућност промет,,                                                                           | пословни простор                              |



|    |          |      |                                                                                 |                                               |
|----|----------|------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 17 | 8587     | 168  | РС Милићевић Драган и држаоци<br>Град Лозница и ТП „Будућност<br>промет,,       | пословни простор                              |
| 18 | 8588     | 192  | РС Милићевић Драган и држаоци<br>Град Лозница и ТП „Будућност<br>промет,,       | породично становање са<br>пословним простором |
| 19 | 8589     | 585  | РС Поповић Лепосава, Поповић<br>Видосава, Поповић Борка и<br>Поповић Александар | породично становање                           |
| 20 | 8590     | 1025 | РС Радовић Стајка, Радовић<br>Бранислав, Радовић Горан и Лечић<br>Милан         | породично становање са<br>пословним простором |
| 21 | 8595     | 678  | Радојчић Владимир                                                               | породично становање са<br>пословним простором |
| 22 | 8596     | 684  | РС Павловић Милан, ГП,,Трио-<br>градња,, и Алимпић Радован                      | вишепородично<br>становање                    |
| 23 | 8598     | 414  | РС Каитовић Олга                                                                | породично становање                           |
| 24 | 8599     | 618  | РС Ристановић Милан                                                             | породично становање                           |
| 25 | 8600     | 989  | РС Тешић Никола и Тешић<br>Александар                                           | породично становање са<br>пословним простором |
| 26 | 8601     | 801  | РС Михаиловић Мирјана                                                           | вишепородично<br>становање                    |
| 27 | 8602     | 348  | Марковић Станимир                                                               | породично становање                           |
| 28 | 8603     | 931  | Лукић Борислав, Лукић Митар и<br>Лукић Драгутин                                 | породично становање са<br>пословним простором |
| 29 | Deo 5352 | 1867 | РС држалац ЈП „Путеви Србије,, и<br>Град Лозница                                | Трг Јована Цвијића                            |
| 30 | Deo 8419 | 3598 | Град Лозница                                                                    | Улица Вука Караџића                           |
| 31 | 8563     | 772  | Град Лозница                                                                    | Улица Учитељска                               |
| 32 | Deo 8605 | 2886 | Град Лозница и РС држалац<br>Радосављевић Славка                                | Улица Жикице<br>Јовановића                    |

- Укупна површина обухвата 26265 м².

### 1.5. Опис постојећег стања

Предметни блок се налази у непосредној близини Трга Јована Цвијића, Реке Штире и свих важнијих јавних функција у граду. Овај блок карактерише то што је део шире целине-комплекса блокова који у свом саставу имају и објекат у функцији образовања, а који су сконцентрисани око Трга Јована Цвијића, популарно названог још и школски парк.

У блоку се налази објекат Средње економске школе који је уједно и једини објекат јавне функције. Преостали простор у оквиру предметног блока је изграђен објектима породичног становања са комерцијалним функцијама и постоји неколико већ изграђених објеката у функцији вишепородичног становања са комерцијалним садржајима од којих су два објекта новијег датума.

Карактеристичност везана за овај блок је облик парцела које су махом уске а дугачке. Изграђене су објектима ка задњем делу парцеле тј. у дубину, а габарити објекта су издуженог правоугаоног облика, краћом страном окренути ка јавној површини, што је последица облика парцела, што би све требало узети у обзир приликом изградње будуће физичке структуре. Ширина улица је у просеку око 15 метара што у великој мери може условити планирану спратност будућих објеката.



Постојећа Средња економска школа, која се налази на кп.бр 8576 КО Лозница, не задовољава нормативе и капацитете прописане за установе средњег образовања.

Данас Средња економска школа образује и васпитава редовне и ванредне ученике у два подручја рада:

а) Економија, право и администрација- у IV степену стручности

б) Трговина, угоститељство и туризам –од II до IV степена стручности

У неколико протеклих година, дошло је до пада броја свршених ученика основних школа, те се смањује и број ученика:

| Школска година | 2006/07 | 2007/08 | 2008/09 | 2009/10 | 2010/11 | 2011/12 | 2012/13 |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Број одељења   | 51      | 49      | 47      | 45      | 44      | 43      | 41      |

Као што се може видети у табели, у школску 2012/13.годину уписано је 1092 ученика распоређених у 41 одељење. И поред смањења броја ученика, ова школа је и даље највећа лозничка средња школа у коју долазе ученици не само са лозничке општине, већ и ученици из ширег подручја Подриња, Мачве, Рађевине, Републике Српске. Школа планира да у наредном периоду уписује 10 одељења првог разреда, али ће и поред тога доћи до смањења укупног броја одељења у школи. Наиме, због укидања одређених образовних профила у претходних неколико година, већ наредне школске године на нивоу школе биће уписано 40 одељења, а од 2014/15. па надаље у школи ће се радити са укупно 38 одељења.

Економска школа располаже парцелом површине 2492м<sup>2</sup>, слободним површинама (рукометно игралиште, зелене површине и пешачки платои) од 1243м<sup>2</sup> и БРГП објекта од око 3058м<sup>2</sup>. Величина локације се обрачунава према нормативу од 25м<sup>2</sup> по ученику, без површина за школске терене и за практичне радове ученика, а потребно је испунити и следеће услове преузете из плана вишег реда:

|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| - под учионицама                      | 2м <sup>2</sup> /ученику у смени     |
| -укупно изграђеног м <sup>2</sup> БГП | 10-12м <sup>2</sup> /ученику у смени |
| -школски комплекс                     | 15-20м <sup>2</sup> /ученику у смени |

Да би се испунили наведени нормативи школски комплекс би требао да буде површине од 5500-11000м<sup>2</sup>, БРГП објекта 5500-6600м<sup>2</sup>, што постојећа школа ни приближно не испуњава. Наведени нормативи се могу узети у обзир приликом планирања нових комплекса у функцији образовања, али овде се мора узети у обзир затечено стање и чињеница да је школа изграђена у густо насељеном централном делу града, где је могућност проширења мала и фактички неостварива.

Приликом оцене постојећег стања на терену и увидом у изводе из листова непокретности је констатовано следеће:

На катастарској парцели 8576 налази се средња Економска школа спратности П+2 и П+1, која је се основу стручне анализе Завода за заштиту споменика културе сматра вредним објектом градске архитектуре, али не задовољава критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра.

На катастарској парцели 8575 налазе се две породичне куће од којих је једна стари легални приземни објекат лошег бонитета, а друга је спратности По+П+2 и доброг је бонитета.

На катастарској парцели 8574 се налази породични објекат спратности П+2+Пк. Објекат је изграђен без одобрења за изградњу.



На катастарској парцели 8572 се налази породична кућа спратности П+1+Пк са комерцијалним садржајем у приземном делу.

На катастарској парцели 8571 налазе се две породичне куће од којих једна нема одобрење за градњу, а друга има комерцијалне садржаје у приземном делу. Спратност објекта је П+1 и П.

На катастарској парцели 8570 налази се вишепородични објекат спратности По+П+1+Пк са комерцијалним садржајем у приземљу и објекат је изграђен без одобрења за изградњу.

На катастарској парцели 8569 се налази породична кућа са комерцијалним садржајем у приземном делу спратности П+Пк.

На катастарској парцели 8568 налази се породична кућа са комерцијалним садржајем. Објекат је приземан.

На катастарској парцели 8567 налази се породична кућа са комерцијалним садржајем. Објекат је спратности П+Пк.

На катастарској парцели 8566 налази се вишепородични објекат спратности По+П+3+Пк са комерцијалним садржајем у приземљу и објекат је изграђен без одобрења за изградњу.

На катастарској парцели 8564 налази се вишепородични објекат спратности По+П+4 са комерцијалним садржајем у приземљу и објекат је изграђен без одобрења за изградњу.

На катастарској парцели 8565 налази се породична кућа са комерцијалним садржајем у приземном делу. Спратност објекта је П+1.

На катастарској парцели 8603 налазе се четири породичне куће са помоћним објектом, углавном приземне спратности изузев једне која има комерцијалне садржаје у приземном делу, а спратности је П+Пк.

На катастарској парцели 8602 налази се породична кућа приземне спратности.

На катастарској парцели 8601 налази се вишепородични објекат спратности од П+3+Пк до П+4+2Пк са комерцијалним садржајем у приземљу.

На катастарској парцели 8600 налази се вишепородични објекат спратности П+2+Пк са комерцијалним садржајем у приземљу. Објекат није уписан у катастар.

На катастарској парцели 8599 налази се породична кућа спратности П.

На катастарској парцели 8598 налази се породична кућа спратности П+1 изграђена је без одобрења за изградњу.

На катастарској парцели 8596 налази се вишепородични објекат спратности П+4 са комерцијалним садржајем у приземљу.

На катастарској парцели 8595 налази се породична кућа спратности П+1 са комерцијалним садржајем у приземном делу.

На катастарској парцели 8590 налазе се два објекта од којих је један породична кућа спратности П+1+Пк са комерцијалним садржајем у приземном делу, а други је породични објекат спратности П.

На катастарској парцели 8589 налази се породична кућа приземне спратности са комерцијалним садржајем у приземљу.

На катастарским парцелама 8588 и 8587 налази се објекат спратности П+1 са комерцијалним садржајем у приземљу и становањем на првом спрату. Објекат се на основу стручне анализе Завода за заштиту споменика културе сматра вредним објектом градске архитектуре, али не задовољава критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра.

На катастарској парцели 8585 налази се породична кућа приземне спратности са комерцијалним садржајем.

На катастарској парцели 8584 налазе се две породичне куће приземне спратности. Објекат који излази на Трг Јована Цвијића има комерцијалне садржаје.

На катастарској парцели 8581 налазе се три објекта. Први је породична кућа са комерцијалним садржајима у приземљу, спратности П+1, излази на Трг Јована Цвијића и објекат се на основу стручне анализе Завода за заштиту споменика културе сматра вредним објектом градске архитектуре, али

не задовољава критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра. Други објекат је приземан са комерцијалним садржајима и изграђен је без одобрења за изградњу. У дну парцеле је породична кућа спратности П+1 са комерцијалним садржајем у приземљу.

На катастарској парцели 8577 налази се пет објеката. Први је породична кућа са комерцијалним садржајима у приземљу, спратности П+1, излазина Трг Јована Цвијића и објекат се на основу стручне анализе Завода за заштиту споменика културе сматра вредним објектом градске архитектуре, али не задовољава критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра. Објекат до њега је приземан са комерцијалним садржајима, у низу ка унутрашњости парцеле и даље уз крајње ивице парцеле налазе се вишепородични објекти редом спратности П+1+Пк, П+3+Пк и П+2 са комерцијалним садржајима у приземном делу. Објекти су изграђени без одобрења за изградњу. Терен је углавном раван или у благом нагибу.

Улична мрежа је већ дефинисана и изграђена.



сл.1. Изглед објеката са Трга Ј. Цвијића



сл.2. Изглед објеката са Трга Ј. Цвијића



сл. 3. Постојеће стање унутар блока



сл.4. Изглед објеката из Ул. Вука Караџића



сл.5. Изглед објеката из Ул.Учитељске



сл.6. Изглед објеката из Ул. Ж. Јовановић

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 2.Правила уређења

#### 2.1. Концепција уређења простора

Основна концепција просторног уређења проистекла је из намена површина и услова утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница, а условљена је постојећим стањем, као и садржајима у непосредном окружењу.

#### 2.2. Планирана намена земљишта са билансима

Основна карактеристика ширег подручја је његова стамбена намена, са стамбеним објектима који прате уличну матрицу са подземним гаражама.

У оквиру обухвата Плана, просторно је доминантно вишепородично становање са пословним садржајима (компатибилним становању).

Планирани су објекти вишепородичног становања спратности По+П+4 (подрум, приземље и 4 спрата), а код постојећих објеката вишепородичног становања се задржава постојећа спратност. Планирана спратност објеката је условљена регулационом ширином улица и удаљеношћу до наспрамних објеката.

Како парцеле у оквиру предметног плана углавном имају издужен облик, односно карактерише их велика дубина, планирани објекти се могу градити по дубини парцеле како би се максимално искористио простор за изградњу. Планом је предвиђена изградња објеката у низу.

Површине за јавне намене:

- саобраћајне површине;
- земљиште намењено за објекте друштвеног стандарда (образовање - Средња Економска школа);
- земљиште намењено изградњи објеката комуналне инфраструктуре.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- вишепородично становање средњих и високих густина са комерцијалним садржајима;

Основни предлог урбанистичких параметара и план зоне изградње дат је у прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације”.



## Биланс планираних површина

| Биланс површина у обухвату плана површине 26265м <sup>2</sup> | Планирана намена                                    | Површина | Заступљеност у обухвату плана % |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|---------------------------------|
| Површине за јавне намене                                      | Саобраћајне површине                                | 9269     | 35.2                            |
|                                                               | Комуналне површине                                  | 51       | 0.2                             |
|                                                               | Друштвени стандард                                  | 2492     | 9.5                             |
| Површине за остале намене                                     | Вишепородично становање са комерцијалним садржајима | 14453    | 55.1                            |

## Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

|                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Површина обухвата.....                 | 26265 м <sup>2</sup>      |
| Површина блока без улица.....          | 16996 м <sup>2</sup>      |
| Планирана изградња на нивоу блока..... | 9930 м <sup>2</sup> (58%) |
| БГРП на нивоу блока.....               | 46340 м <sup>2</sup>      |
| Просечна спратност.....                | П+2-П+4                   |

## 2.3. Карактеристичне зоне и целине

На предметном простору се не издваја више карактеристичних зона и целина, већ предметни блок карактерише један тип изграђености односно један тип физичке структуре.

## 2.4. Општи услови регулације и нивелације

## 2.4.1. План регулације

## Регулациона линија

Регулационим линијама су раздвојене одређене површине јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. Дефинисане су на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Површина која се разрађује овим планом по карактеру дели се на површине за јавну намену и површину планирану за остале намене.

Површине за јавне намене тј. потребе чине:

- саобраћајне површине;
- друштвени стандард;
- јавне отворене површине (тротоар, паркинг)
- јавне зелене површине;
- трафостанице.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- вишепородично становање средњих и високих густина са комерцијалним садржајима;
- блоковске зелене и друге слободне (пешачке) површине;
- пословне услуге (комерцијални садржаји).

Планиране регулационе линије су дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте.



Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу.

### **Хоризонтална регулација**

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се поставља нови објекат.

Зона грађења дефинише границе грађења надземних етажа објекта у унутрашњости парцеле.

Постојећа грађевинска линија је дефинисана за објекте који се задржавају у оквиру постојећих габарита.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

### **Вертикална регулација**

Висина објекта дефинисана је спратношћу и котом слемена.

Спратност је одређена бројем надземних етажа и дефинисана је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

#### **2.4.2. План нивелације**

Систем нивелације се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Све интерне комуникације везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина је дата у графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

### **2.5. Правила парцелације и препарцелације**

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката, уколико се налази на простору на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у овом планском документу. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, којесемогуделитипарцелацијомдоминимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, под условима и на начин прописаним овим планом.

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



Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.2.2. овога плана. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.

### 2.5.1 Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр.4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтима, координатама детаљних тачака и површинама у доле наведеним табелама.

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у овом плану и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Било која грешка уочена у списку парцела или наведеној површини, може се проверити на графичком прилогу и исправити кроз пројекте парцелације, препарцелације, експропријације, и др.

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

| ТАЧКА | Y          | X          |
|-------|------------|------------|
| 1     | 6597659.03 | 4932493.12 |
| 2     | 6597659.03 | 4932494.64 |
| 3     | 6597659.86 | 4932496.03 |
| 4     | 6597661.18 | 4932496.79 |
| 5     | 6597738.94 | 4932516.99 |
| 6     | 6597772.41 | 4932392.61 |
| 7     | 6597775.57 | 4932377.74 |
| 8     | 6597777.13 | 4932362.60 |
| 9     | 6597777.06 | 4932347.38 |
| 10    | 6597775.38 | 4932332.27 |
| 11    | 6597775.33 | 4932331.98 |
| 12    | 6597776.32 | 4932331.82 |
| 13    | 6597771.38 | 4932302.02 |
| 14    | 6597770.41 | 4932300.27 |
| 15    | 6597768.56 | 4932299.51 |
| 16    | 6597751.43 | 4932298.68 |
| 17    | 6597751.36 | 4932296.17 |
| 18    | 6597715.34 | 4932294.42 |
| 19    | 6597713.17 | 4932294.80 |
| 20    | 6597711.27 | 4932296.19 |
| 21    | 4932296.19 | 4932298.15 |
| 22    | 6597752.92 | 4932424.16 |
| 23    | 6597754.19 | 4932419.32 |
| 24    | 6597762.73 | 4932426.67 |

Уколико регулациона линија улази у парцелу намењену за градњу, обавезно је њено формирање на основу датих координата, а на начин регулисан законом тј. пројектом парцелације, препарцелације и елаборатом исправке граница суседних парцела. Ако регулациона линија не улази у постојећу грађевинску парцелу, њено спровођење није обавезно, све док се за то не укаже потреба и не реше имовинско-правни односи. Сагласност на исправку граница даје надлежни правобранилац, што је регулисано чланом 68 Закона о планирању и изградњи



(“Сл. гласник РС” бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14). Укупна површина земљишта за јавне намене износи 11812м<sup>2</sup>, док је површина земљишта за остале намене 14453м<sup>2</sup>.

#### Површине парцела јавног земљишта

| Парцела                                        | Начин формирања                                   | Површина (м <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Део Ул. Жикице Јовановића                      | делови к.п. 8605,8598,8601 и 8603                 | 3003                       |
| део Трга Ј. Цвијића                            | делови к.п. 5352,8576 и 8587                      | 1879                       |
| део ул. Вука Караџића                          | делови к.п. 8419,8576,8570,8569, 8567,8566 и 8564 | 3612                       |
| Део ул. Учитељске                              | Делови к.п. 8563,8603,8565 и 8564                 | 775                        |
| ТС                                             | Део к.п. 8575                                     | 51                         |
| к.п. 8576 КО Лозница (парцела Економске школе) | Већ формирана                                     | 2492                       |
| <b>укупно</b>                                  |                                                   | <b>11812</b>               |

#### 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На посматраном подручју се углавном задржавају постојеће улице са постојећом ширином коловоза и постојећим регулационим линијама.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких, образовних и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Паркинг места у Улици Жикице Јовановић не задовољавају потребе становника овог дела града и потребе осталих становника који долазе у овај део града. Приликом изградње нових објеката, паркирање ће се решавати у оквиру парцеле или објеката (гаражама). Паркинг места за станаре планираних вишепородичних и пословних објеката, треба да су оформљене на простору остале намене, тј. на слободном делу сопствене грађевинске парцеле или подземно, у оквиру сопствене парцеле,

са бројем места који одговара важећим нормативима.

#### 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У граници плана, зелене и слободне површине прожимају и допуњују основне намене. Зелене површине на овом простору по намени окарактерисане су као јавне зелене површине између објеката, око пословних простора, зелене површине паркинг простора и као зелене површине планиране на осталом земљишту.

Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера, одмор, задржавање, прилаз комуникацији и др. На површинама где није могућа садња дрвећа планирати поставку озелењених и цветних жардињера, односно заступљеност вегетације са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром.



Зелене површине у оквиру објеката друштвеног стандарда планирају се према нормативима и специфичним условима простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду алергене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

У улицама је могуће подизање нових дрвореда, што ће бити детаљније разрађено приликом приликом пројектовања при реконструкцији улица.

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, 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. Предвидети садњу школованих садница.

Приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м.

Треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме, а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање прехрану дрворедних садница.

## **2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.8.1. Хидротехничка инфраструктура**

#### **2.8.1.1. Постојеће стање**

##### **Водоводна мрежа**

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Плана постоји изведена водоводна мрежа у делу простора по ободним улицама. Цевоводи у улицама: Жикице Јовановића, Учитељска и Вука Карацића су од ЛГ материјала пречника Ø100

мм а у улици Трг Јована Цвијића је Ø80 мм од ЛГ материјала. Челични цевовод Ø500 мм у ул. Учитељска је регионални цевовод за Ваљевски правац.

##### **Фекална канализациона мрежа**

Фекална канализација постоји у свим ободним улицама осим у Учитељској улици. Иста је по сепаратном систему. Цевоводи у улицама: Жикице Јовановића и Вука Карацића су Ø200 мм керамички и у улици Трг Јована Цвијића Ø300 мм керамички.

##### **Кишна канализација**

Кишна канализациона мрежа постоји у улицама Жикице Јовановића Ø200 мм, Трг Јована Цвијића Ø500 мм и Вука Карацића Ø200 мм.

#### **2.8.1.2. Планирано стање**

##### **Водоводна мрежа**

Постојећа мрежа је прстенаста. Такође је планирано да се кроз дворишта постави цевовод Ø110 мм који би служио као пожарни али је исто тако могуће да се искористи за кућне прикључке. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарних хидраната у складу са прописима.

##### **Фекална канализација**

Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему. Планирано је да се постојећа канализациона мрежа у ул. Жикице Јовановића и Вука Карацића које су од керамичких цеви реконструишу од савременијих материјала. Такође је потребно и предвидети адекватан пречник цевовода. Овај цевовод би прихватао и отпадне воде из околних улица које нису ни у обухвату и планирану фекалну канализацију из приградског насеља Воћњак. С обзиром да је густина становања у овој



зони релативно велика (вишепородично становање са комерцијалним садржајима) то је за прорачун фекалне канализације податак о густини 800 ст./ха. Инвеститор може своје отпадне воде одвести у градску канализацију уз поштовање Општинске Одлуке о градском водоводу и канализацији (Бр. 06-13 / 15-23-3 од 28. 04. 2015 год).

### Кишна канализација

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима у улицама Жикице Јовановића, Трг Јована Цвијића и Вука Караџића. Планирано је да се изгради цевовод унутар блока и да се у два сливна подручја одведе у улицу Вука Караџића, део који гравитира колектору у тргу и део који гравитира према регулисаном Грабовачком потоку у Учитељској улици. Зону одводњавања дефинисати према могућностима које пружају постојећи цевоводи. Нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.

У улици Учитељска постоји канал већих димензија који је зацвљен Грабовачки поток и који се улива у реку Штиру. Овај поток је реципијент за атмосферске воде из дела улица Жикице Јовановића и Вука Караџића.

### 2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

#### 2.8.2.1. Постојеће стање

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

- Подземна 10 kV мрежа за повезивање постојећих трафостаница (ТС су ван обухвата), изведена слободним полагањем у земљани ров.
  - Подземна 0.4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров.
  - Надземна 0.4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на стубовима јавне расвете (улице Жикице Јовановића, Учитељска и Трг Јована Цвијића) и НН мрежа са голим проводницима (А1) на челично решеткастим стубовима (улица Вука Караџића).
  - Јавна расвета постоји на челичним округлим стубовима са лиром у улицама: Жикице Јовановића, Учитељска и Трг Јована Цвијића. У улици Вука Караџића јавна расвета је на стубовима НН мреже.
- Траса кабловских водова, јавне расвете су приказане на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

#### 2.8.2.2. Планирано стање

##### Трафостаница

На простору у обухвату Плана Детаљне регулације не постоји трафостаница за напајање будућих и садашњих објеката у обухвату плана.

За напајање будућих и постојећих потрошача на основу пораста оптерећења планирана је нова трафостаница 10/0,4 kV, 2x630 kVA „Економска“. Нова трафостаница буће и прстенастој вези са трафостаницама ЗТС „Школски центар“ и МБТС „Поенкарева“. Трафостаница је почетног капацитета 630 kVA, а завршног капацитета 2x630 kVA, што зависи од пораста оптерећења у обухвату плана.

Планирана трафостаница је монтажно бетонске са три водне и две трафоћелије у блоку високог напона тако да је омогућена



прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз. За планиране трафостанице издваја се јединствена парцела јавне намене. Локација нове трафостанице приказана је у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

### **Средњенапонска мрежа 10kV**

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа за међусобно повезивање трафостаница у околини и то ЗТС „Школски центар“ и МБТС „Поенкарева“ с тим што се на једном месту врши расецање овог вода за спајање нове трафостанице у прстенасту везу по принципу улаз-излаз.

### **Нисконапонска мрежа**

Постојећа нисконапонска мрежа са самоносивим кабловским снопом (СКС) и са А1 проводницима (голим проводницима) ће се заменити са новом нисконапонском мрежом. Нова нисконапонска мрежа ће бити у кабловској канализацији у тротоарима улица и на тај начин ће се извести 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 најмање четири ПВЦ цеви Ф110 мм.и кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м и на тај начин се омогућава напајање објекта у блоку.

У унутрашњем делу блока нисконапонска мрежа је планирана у слободном кабловском рову.

### **Јавна расвета**

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете у улицама Жикице Јовановића, Учитељској и Тргу Јована Цвијића. Расвета је са натријумским сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара.Светилке

су на међусобном размаку око 30 м што искуствено остварује средњу хоризонталну осветљеност преко 30 lx како је условљено Генералним Планом Лознице.

Планом се планира изградња јавне расвете у ул. Вука Крацића, са светилкама за натријумске сијалице, снаге до 250W, на челичним стубовима висине до 10 м са једном лиром.

Светилке су на међусобном размаку око 30 м, што искуствено остварује средњу хоризонталну осветљеност преко 30lx, како је условљено Планом Генералне регулације Лознице.

Јавна расвета ће се напајати преко посебних ормарића са независним мерењем потрошње, а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трафостаници, што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете.

У случају реконструкције једног дела улице, јавна расвета се реконструише у складу са динамиком реконструкције дате улице.

НАПОМЕНА: Пре почетка радова, обратити се ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија - Огранак Лозница, ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

## **2.8.3.ТТ инфраструктура**

### **2.8.3.1. Постојеће стање**

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.18 и 20, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Већи део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена делом подземно а делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.



### 2.8.3.2. Планирано стање

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у ул. Жикице Јовановића, Вука Караџића и Трг Јована Цвијића. до новопланираних објеката положити две ПЕ цеви пресека 50 мм, потребне дужине за потребе телекомуникационих каблова; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити дигиталну мини централу (мини ИПАН) као и унутрашње телефонске изводне ормаре чији ће се број, капацитети начин даљег развода у објектима одредити пројектом. До мини ИПАН-ова изградити приводни оптички кабл. ТТ приступни кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод напр. пресек 16мм, а за вертикални развод користити цеви већег пречника напр. пресек 32мм.

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.

### 2.8.4.Топлификација и гасификација

Сви планирани пословно-стамбени објекти се могу прикључити на инсталације ЈКП „Топлана Лозница“ на постојећи вреловод који пролази Тргом Јована Цвијића како је учртано на цртежу у прилогу. Планирани објекти се могу прикључивати на систем ЈКП „Топлана Лозница“ у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијских услова посебно за сваки планирани објекат.

Предметни блок је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. При пројектовању и изградњи, ускладити се са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса, као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима. Дистрибутивни гасовод је изграђен (И ПОД ПРИТИСКОМ) дуж коловозне траке у земљаном (зеленом) појасу а према графичком приказу у прилогу.

## 2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

### 2.9.1. Заштита градитељског наслеђа

На површини обухваћеној границама Плана детаљне регулације блока између улица Жикице Јовановић, Учитељске и Трга Јована Цвијића у Лозници нема утврђених евидентираних непокретних културних добара, као ни добара које уживају претходну заштиту.

На предметном простору налазе се следећи вредни објекти градитељског наслеђа:

1. зграда на Тргу Јована Цвијића бр.4,
2. зграда на Тргу Јована Цвијића бр.6,
3. зграда на Тргу Јована Цвијића бр.7,
4. зграда на Тргу Јована Цвијића бр.10.

Горе наведени објекти на основу стручне анализе се сматрају вредним објектима градске архитектуре, али су исти током свог постојања претрпели извесне измене или интервенције због којих не задовољавају критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра.

Предлог Завода за заштиту споменика је да сви објекти буду уврштени у документе просторног и урбанистичког планирања при чему би Завод као стручна служба сарађивао и достављао своје мишљење по питању



предузимања мера техничке заштите и других радова на овим објектима, а које нема обавезну примену на правни основ у Закону о културним добрима.

Уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити прекопавања, ископавања и дубока преоравања.

Инвеститор објекта је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите, сходно члану 110 Закона о културним добрима.

У непосредној близини накнадно откривених археолошких локалитета инвестициони радови спроводе се уз повећање мере опреза и присуство и контролу надлежне службе заштите, односно Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“.

Накнадно откривени археолошки локалитети се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања (преко 30 цм).

Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач је дужан да одмах без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе „Ваљево“ и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува у месту и положају у коме је откривен, а све у складу чланом 109. ст.1. Закона о културним добрима.

У случају трајног уништавања или нарушавања накнадно откривеног археолошког локалитета због инвестиционих радова, спроводи се заштитно ископавање о трошку инвеститора (члан 110. Закона о културним добрима).

Забрањује се привремено или трајно депоновање земље, камена, смећа и јаловине у, на, и у близини накнадно откривеног археолошког локалитета.

## 2.9.2. Заштита животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72-09, др. закон и 43/11 – УС).

У оквиру планираних активности на простору плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедиће се квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама. Потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебну пажњу треба посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже, уколико постоји потреба за тим. Обавезно је предвидети изградњу затвореног система за одвођење отпадних вода због спречавања загађивања земљишта и подземних вода.

У складу са планираном наменом земљишта потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни због саобраћаја специјалних возила, за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5m и дужине до 12m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3m<sup>2</sup> носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5m<sup>2</sup> једнако опремљене површине. Ови простори морају обухватити све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У планираним наменама земљишта обезбедиће се уређење и одржавање простора



на начин који неће изазвати повећан садржај аерозагађења и буке.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине и обезбедити контролу свих захвата и активности. Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09) и Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) што подразумева обезбеђивање ватроотпорних преграда, употребу незапаливих материјала приликом градње објеката.

Праћење квалитета ваздуха као основни предуслов у тежњи за постизањем законских стандарда подразумева мониторинг квалитета животне средине. У погледу заштите од буке, треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор. Потребно је обезбедити на највиши ниво буке не прелази вредност 55dB ноћу и 65dB дању.

На простору плана нису лоцирани и не планирају се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-59/P/2015 од 26.05.2015. год., и то су:

1. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
2. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објеката;
3. при утврђивању габарита планираних објеката водити рачуна о % учешћу

зелених и незастртих површина, а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града, утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница ( Сл. лист Лознице, бр. 3/14 и 12/2014);

4. 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 становања у објекту;
5. објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
6. планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
7. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и отпад који настане у току изградње планираног објекта, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
8. ако при извођењу радова на изградњи предметног објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;



9. утврдити услове и начин извођења пројекта, у складу са стандардима и прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката (ТС 10/0,4) Кv и водова НН;
10. при реконструкцији, доградњи или изградњи објеката, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација, због угрожавања животне средине;
11. при пројектовању и изградњи, односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације;
12. за прикупљање атмосферских-кишних вода са кровних површина и околног уређеног простора (које нису загађене), предвидети систем каналета, ригола или бетонских канала (покривених челичним решеткама), путем којих ће се ове воде евакуисати у реципијент-реку Штиру;
13. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта, како је то регулисано у условима заштите од пожара;
14. саобраћајнице унутар објеката, улзе/излазе, пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, као и прилаз ватрогасних возила; потребно је реконструисати канализациони колектор у Гимназијској улици;
15. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се

не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања. жижице

16. Потребно је реконструисати канализациони колектор у Улицама Жижице Јовановића и Вука Караџића, а у делу Учитељске предвидети изградњу канализационог колектора
17. Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање. По могућству планирати примарну рециклажу, односно раздвојено сакупљање у засебним судовима папира, стакла, пластике и другог отпада насталог у домаћинствима, трговинским радовима и др.
18. Потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м³ које ће служити за прикупљање комуналног отпада

### 2.9.3. Заштита земљишта и управљање отпадом

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

Побољшање хигијенских услова и заштите животне средине обезбедиће се постављањем контејнера за одлагање отпада, њиховим пражњењем и чишћењем и слободним приступом возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

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

Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и пражњења. За планирану вишепородичну стамбену



градњу, поред постојећих, предвиђене су нове посуде за смеће у оквиру регулисаних јавних површина-улица.

За контејнер је потребно обезбедити 3м<sup>2</sup> глатке подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5м<sup>2</sup> једнако опремљене површине.

#### **2.9.4. Заштита од пожара, елементарних непогода и буке**

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеном Планом потребно је при пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, дебљина снежног покривача, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са законским прописима.

##### **Заштита од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) где год је то могуће с обзиром на специфичност простора.

##### **Заштита од удара грома**

Заштиту од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

##### **Заштита од земљотреса**

Предметно подручје, припада подручју угрожености од 7° (8°) MCS скале.

Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). као и по Закону о ванредним ситуацијама Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12

##### **Заштита од буке**

Поштовати Закон о заштити од буке у животној 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 објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности.

#### **2.9.5. Мере енергетске ефикасности изградње**

Законом о планирању и изградњи дефинисана је обавеза унапређења енергетске ефикасности зграда. Објекат 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 објеката.

На основу правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр. 61/2011 од 18.08.2011. године) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су усвојена следећа својства зграде:



- обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$ . 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 структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије. Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, 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 водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката,
- 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 оријентисане 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 температурним захтевима,
- максимизирати употребу природног осветљења,
- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата,

канални за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем 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 постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

#### **2.9.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању ( деца, старе особе, болесне особе, и сл.).

Обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору у складу са важећим прописима из ове области - Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

#### **2.9.7. Инжењерско геолошки услови изградње**

1. Објекти јавних и спортских намена, стамбени и комунални објекти



фундирају се на тракастим темељима, самцима или контрапличи и изузетно, ако је прашинасто тло водом засићено ниске конзистенције, неопходно је фундаирање на бушеним шиповима који се ослањају на носиви слој.

Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу већим од  $200,00 \text{ kN/m}^2$ .

Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља, као и издизање објеката нивелационим насипима у зонама утицаја поплава.

2. 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.

3.Темељна 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.

4. 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„.

5. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитацио одвођење или црпљење подземних вода.

16. Потпорни зидови се изводе у сегментима у дужинама од 4,0 м до 5,0 м-наизменично у кампадама. Обавезно је извођење отвора за дренажање воде иза зида - „барбакана,, који се постављају на међусобном размаку од 1,0м до 1,20 м - попречног пресека око 5,0 цм. Иза зида прво се насипа слој крупнозрног шљунка, а затим се насипа слој ситнозрног шљунка.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

##### 3.1.1. Хидротехничка инфраструктура

###### 3.1.1.1.Водоводна мрежа

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;
- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- измештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није дозвољена градња у зони од по 0,5м са обе стране водовода (укупно коридор 1м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м;
- мерење потрошње на 2м од регулационе линије

###### 3.1.1.2. Канализациона мрежа

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања  $100 \text{ ЕС/ха}$ ;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак



- од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
  - као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
  - сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
  - минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30\text{м}$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
  - лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
  - минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина градилишта;
  - у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
  - траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
  - трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;
  - интензитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
  - после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
  - испирање цевовода према прописима;
  - вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
  - на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
  - 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 градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
  - одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
  - нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
  - обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
  - ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
  - на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
  - на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
  - опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм 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 асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне 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 снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;
- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;
- извршити техничку контролу техничке документације;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.1.1.3. Кишна канализација

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима у улицама Жикице Јовановића, Трг Јована Цвијића и Вука Караџића. Планирано је да се изгради цевовод унутар блока и да се у два сливна подручја одведе у улицу Вука Караџића, део који гравитира колектору у тргу и део који гравитира према регулисаном Грабовачком потоку у Учитељској улици. Зону одводњавања дефинисати према могућностима које пружају постојећи цевоводи. Нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5 ‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.

У улици Учитељска постоји канал већих димензија који је зацељен Грабовачки поток и који се улива у реку Штиру. Овај поток је реципијент за атмосферске воде из дела улица Жикице Јовановића и Вука Караџића.

### 3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за подземне инсталације:

- При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- 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 постелице 20см. Постелица је од ситнозрне земље или песка;
- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања



средине или постоје евертуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у 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 50см;
- Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1кV, мора да износи најмање 50см;
- При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- Вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- 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 см чисти размак);
- Паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- Кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- Дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;

- По полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Правила грађења за трафостанице:

- Трафостаница 10/0,4 кВ 2х630 кВА се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м<sup>2</sup>;
- Објект трафостанице може бити зидани или од предфабрикоаних бетонских елемената;
- Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5 м.
- Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5 м за средње тешки саобраћај.

### 3.1.3. ТТ инфраструктура

Постојеће и будуће трасе ТТ каблова и приказани су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Потребно је обезбедити коридор у тротоарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационаих технологија.

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

Може се градити кабловска канализација са жутим 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 гранама мреже а посебно раскрсницама и на местима прелаза испод коловоза.



Кроз исту 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.

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

У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви Ф 50 мм за потребе информационих система.

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

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.

### 3.1.4. Топлификација и гасификација

У погледу гасификације и топлификације предметног блока важе следећи услови који се морају поштовати приликом пројектовања и изградње:

- Сви планирани пословно-стамбени објекти се могу прикључити на инсталације ЈКП „Топлана Лозница“ на постојећи вреловод који пролази Тргом Јована Цвијића како је учртано на цртежу у прилогу.
- Планирани објекти се могу прикључивати на систем ЈКП „Топлана Лозница“ у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијских услова посебно за сваки планирани објект.
- Предметни блок је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа.
- При пројектовању и изградњи, ускладити се са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса, као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима.
- Дистрибутивни гасовод је изграђен (И ПОД ПРИТИСКОМ) дуж коловозне траке у земљаном (зеленом) појасу а према графичком приказу у прилогу.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода је мин. 1,0 м, са уграђеном обележавајућом траком изнад гасовода.

#### Технички услови:

1. Није дозвољена градња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м, око трасе гасовода односно по 1,5 м са обе стране осе гасовода. При извођењу било каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог.
2. При реконструкцији, доградњи или изградњи објеката, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну заштиту унутрашњих гасних инсталација..
3. Гасоводна мрежа, за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 м са уграђеном обележавајућом траком.
4. 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 ОЦ.
5. При паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 м. У изузетним случајевима може бити и мање али не мање од 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.



6. 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.
  7. При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.
  8. У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога које би угрозиле безбедност гасовода, морају се преузети одговарајуће мере заштите.
  9. Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.
  10. При пројектовању и изградњи односно надоградњи објеката, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора величине 400x400 мм у највишој тачки простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације.
  11. 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.

## **3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НОВУ ГРАДЊУ**

### **3.2.1. Општа правила грађења**

#### **3.2.1.1. Уводно разматрање**

Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког

плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.

#### **3.2.1.2. Намена**

У оквиру плана дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена и компатибилна намена као функције планиране на неком простору.

Основна карактеристика ширег подручја је његова стамбена намена, са стамбеним вишепородичним објектима који прате уличну матрицу са подземним гаражама.

У оквиру обухвата Плана, просторно је доминантно вишепородично становање са пословним садржајима (компатибилни становању).

Површине за јавне намене:

- саобраћајне површине;
- земљиште намењено за објекте друштвеног стандарда (образовање - Средња Економска школа);
- земљиште намењено изградњи објеката комуналне инфраструктуре.

На осталом земљишту дефинисана је намена:

- вишепородично становање средњих и високих густина са комерцијалним садржајима.

#### **3.2.1.3. Правила грађења за блокове**

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површину јавне намене од простора намењеног за изградњу (површине за остале намене).



### 3.2.1.4. Правила за парцеле

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта 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.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у овом планском документу. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, којесемогу делити парцелацијом доминимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, под условима и на начин прописаним овим планом.

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

Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се

захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.1.2. овога плана. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.

### 3.2.1.5. 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 степеном заузетости. 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 објеката.

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.

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.

Код изградње у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија (пошто је планом испоштован услов да растојање између објеката већи од  $1/3$  висине вишег објекта). Међутим, у том случају нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално  $1,0 \text{ м}^2$  по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од  $3,0 \text{ м}^2$ . Најмања висина парапета отвора у светларнику је  $1,8 \text{ м}$ .

На деловима новопланираних објеката орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, докати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

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

- дужина испада може бити максимално  $1,0 \text{ м}$ , ако је ширина тротоара већа од  $3,5 \text{ м}$  и то на минималној висини од  $4,0 \text{ м}$  изнад тротоара и могу да заузимају  $50\%$  површине уличне фасаде.

Грађевински елементи (еркери, 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 задњем дворишту -  $1,20 \text{ м}$ , али укупна површина грађевинских елемената не може прећи  $30\%$  бочне фасаде изнад приземља;

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

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

- браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -  $2,00 \text{ м}$  по целој ширини објекта са висином изнад  $3,00 \text{ м}$ ;

- конзолне рекламе -  $1,20 \text{ м}$  на висини изнад  $3,00 \text{ м}$ .

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко  $0,9 \text{ м}$  улазе у габарит објекта (морају бити у дозвољеној зони изградње). Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта. 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 максимално  $1,2 \text{ м}$  виша од нулте коте, а уколико се у приземљу планираних објеката налазе комерцијални садржаји онда може бити максимално  $0,20 \text{ м}$  виша од коте тротоара.

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);

-максимална висина објекта је дефинисана посебним правилима грађења. 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. Подрумска етажа може зауимати и 100% површине парцеле.

Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

### 3.2.1.6. Приступ објекту

Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза - пута је 3,0м.

### 3.2.1.7. Паркирање

За стамбене објекте, паркирање возила мора се 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.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м<sup>2</sup>;
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице.

Изузетак од горенаведеног су парцеле ближе описане у тачки 3.2.1.2. Урбанистички

параметри за парцеле чија је површина мања од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле са вишепородичним становањем са терцијалним делатностима у зони ужег градског центра.

### 3.2.1.8. Ограђивање парцела

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

Уколико се укаже потреба, као нпр. из безбедносних разлога (ограда уз рампу и сл.) грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној страни не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинска парцела на којој се налази Економска школа ограђује се на начин који одреди надлежни орган. Парцела школе се може оградити до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

### 3.2.1.9. Зелене површине

У граници плана, зелене и слободне површине прожимају и допуњују основне намене. Зелене површине на овом простору по намени окарактерисане су као јавне зелене површине између објеката, око пословних простора, зелене површине паркинг простора и као зелене површине планиране на осталом земљишту.

Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера, одмор, задржавање, прилаз комуникацији и др. На површинама где није могућа садња дрвећа планирати поставку озелењених и цветних жардињера, односно заступљеност вегетације са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром.



Зелене површине у оквиру објеката друштвеног стандарда планирају се према нормативима и специфичним условима простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

### 3.2.1.10. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

Приликом уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању ( деца, старе особе, болесне особе, и сл.).

Обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору у складу са важећим прописима

из ове области - Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

### 3.2.1.11. Објекти без грађевинске дозволе

У поступку утврђивања услова за објекте без грађевинске дозволе или супротно грађевинској дозволи, мора се поштовати важећи правилник о легализацији или закон о планирању и изградњи (део који се односи на легализацију).

### 3.2.2. Посебна правила грађења

#### 3.2.2.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>      | Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. 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.<br>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.<br>Дозвољене делатности су:<br>-комерцијално пословање;услужно-трговинске делатности; мега-маркети, супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; банке, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање;<br>-ресторани и други угоститељски објекти;<br>- услужно занатство;<br>-производно занатство (са ограниченом производњом) |
| <b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b> | Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м <sup>2</sup><br>Максимална површина парцеле није ограничена<br>Минимална ширина парцеле.....12,0м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <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<br>-максималан степен заузетости на парцели.....70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                           | Максимална спратност објекта.....По+Пр+4<br>- максимална висина објекта<br>- до коте пода задње етаже.....13,5 м<br>- до коте слемена..... 20 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                           | Хоризонтална регулација<br>На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.<br>За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.<br>Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | Кровови:<br>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.<br><br>Одводњавање атмосферских вода:<br>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.<br><br>Поткровља:<br>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа.                                                                                                                                                                   |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ПАРКИРАЊЕ</b>                          | Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.<br>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.<br>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:<br>- за трговину.....1 паркинг место на 50м <sup>2</sup> продајног простора;<br>- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м <sup>2</sup> ;<br>- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице;<br>Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.) |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>         | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b> | Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b> | <p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.1.2. овога плана.</p> |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2.2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД ДОЗВОЉЕНЕ ТОЛЕРАНЦИЈЕ ОД 5% У ОДНОСУ НА МИНИМАЛНО ПРОПИСАНУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>    | <p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. 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>-комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање;</li> </ul> |
| <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>         | Степен заузетости<br>-максималан степен заузетости на парцели.....70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                           | Максимална спратност објекта.....По+Пр+4<br>- максимална висина објекта<br>- до коте пода задње етаже..... 13,5 м<br>- до коте слемена.....20 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                           | Хоризонтална регулација<br>На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.<br>За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.<br>Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"                                                                                                                                                            |
|                                           | Кровови:<br>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.<br><br>Одводњавање атмосферских вода:<br>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.<br><br>Поткровља:<br>Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа.                                                           |
|                                           | <b>ПАРКИРАЊЕ</b><br>Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.<br>Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.<br>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.<br>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:<br>- за трговину и административно-пословне објекте .....1 паркинг место на 100м <sup>2</sup> продајног простора;<br>Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.). |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>         | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b> | Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажних-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл.).                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b> | <p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати иградити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у овој тачки.</p> |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2.2.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ОБЈЕКТЕ ДРУШТВЕНОГ СТАНДАРДА

На кп.8567 КО Лозница (парцела на којој се налази Економска школа), поред школских, могућесу активности које су у потпуности у складу са општом наменом образовања-библиотека, ученичке радионице, спортска игралишта, фискултурна сала и сл. Уколико се у постојећем објекту издају просторије за друге намене, то може бити искључиво у функцији исхране ученика или продаје школског прибора.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| НАМЕНА ОБЈЕКТА             | <ul style="list-style-type: none"><li>- образовање</li><li>- истраживање и развој</li><li>- кантине за потребе запослених и корисника</li><li>- трговина на мало за продају хране и безалкохолних пића</li></ul>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                      |
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ        | У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену.<br>На основу Службеног гласника РС-Просветни гласник, бр. 5/90, 7/91 неопходно је обезбедити минимално 25 м2 површине парцеле по ученику, без површина за школске терене и за практичне радове ученика. Како није могуће испунити овај услов, узети у обзир затечено стање. |                                                                                                                                                                                      |
| УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ         | Подземне етаже                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Могуће је формирати подземну етажу на простору испод слободних отворених површина (испод терена нпр.) ради изградње фискултурне сале или просторија за остале намене (горе наведене) |
|                            | Индекс заузетости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Заузетост на парцели је дефинисана зоном изградње дефинисаном на граф. прилогу бр.2.1. „План саобраћаја, регулације и нивелације”                                                    |
|                            | Грађевинска линија                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Грађевинска линија је одређена на граф. прилогу бр.2.1. 2.1 „План саобраћаја, регулације и нивелације”.                                                                              |
|                            | Удаљеност од међа и суседа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Удаљеност је одређена на граф. прилогу бр.2.1. „План саобраћаја, регулације и нивелације”.                                                                                           |
|                            | Одвођење атмосферских вода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Обавезно је у оквиру сопствене парцеле.                                                                                                                                              |
|                            | Спратност                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Максимално По+Пр+2 (задржава се постојећа максимална спратност)                                                                                                                      |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Избор зеленила и партерно уређење може бити мултифункционално.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                      |



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА</b> | За објекте који су утврђени услови за заштиту културно-историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.<br>Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.  |
| <b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>   | Није дозвољена изградња других објеката на парцели. На слободним отвореним површинама на парцели на којој се налази школа дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), спортских терена, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).                                     |
| <b>ОГРАЂИВАЊЕ</b>                           | Грађевинска парцела на којој се налази Економска школа оградају се на начин који одреди надлежни орган. Парцела се може оградити до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.                                                                                                                    |
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>                       | Приликом било какве интервенције на делу објекта који је утврђен као вредан објекат градитељског наслеђа, потребно је обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика културе ради достављања мишљења по питању предузимања мера техничке заштите и других радова.<br>Унутар парцеле не смеју се обављати делатности које нису компатибилне |

### 3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

Постојећи објекти породичног становања и помоћни објекти на парцелама се задржавају до изградње новопланираних објеката.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- адаптација и санација
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- затварање балкона и лођа;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, 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 дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- 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 геометрије крова и да се за новоформирану површину обезбеди паркирање у оквиру парцеле;

- за новоформирану 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 (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 адаптације крова објеката ако се на сопственој 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 допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).

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



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

Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса у објектима вишепородичног становања дозвољена је ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.

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

#### **4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

##### **4.1. Смернице за спровођење плана**

План детаљне регулације између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића 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 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 Закона о планирању и изградњи ( Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009 - испр; 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14); као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ( Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 36/2009). 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 (Локацијски услови и Грађевинска дозвола) 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.

##### **4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

У оквиру обухвата је обавезна израда Урбанистичких пројеката:

1. На парцели к.п. 8577 КО Лозница услед нерешеног статуса објеката који се задржавају



2. На парцелама у обухвату предметног плана са површином мањом од 5% од потребне могућа је изградња у складу са правилима грађењакао и за парцеле које задовољавају услов минимално потребне површине. За парцеле које имају површину мању од потребне за више од 5% и ширину парцеле мању од прописане, а код којих не постоји могућност спајања са неком од суседних парцела, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се испитати могућност изградње на истој.

За све остале парцеле и објекте није неопходна израда урбанистичког пројекта и за њих се могу издати локацијски услови на основу плана.

#### **4.3. Локације за које се препоручује израда пројекта парцелације или препарцелације**

Катастарске парцеле на северу обухвата плана 8587,8588,8585,8584 и 8581 не задовољавају површином,фронтном или планираном градњом, да се на њима одмах приступи градњи без претходне препарцелације.Предлог који овај план нуди је да се споје кп.8587,8588 и 8585 у једну, а 8584 и 8581 у другу грађевинску парцелу. Други предлог је да се све четири наведене парцеле споје у једну грађевинску парцелу.

Катастарска парцела 8598 може да се споји са кп.8599 да би се градило како је то замишљено планом ,а 8602 и 8565 могу се припојити кп.8603.

За катастарске парцеле 8567,8568 и 8569,предлог је да се споје у једну ,а 8570 и 8571 у другу грађевинску парцелу. Парцела 8574 би могла да се споји са кп.8572 да би задовољила услове за градњу.

Парцеле код којих је потребно уредити међу до улице, ради успостављања регулационе линије су следеће:8576,8570,8569,8567,8566,8564,8565,8603,8602,8601,8598 и 8587.

Парцеле за које су наведени предлози за препарцелације и које су обележене на графичком прилогу да не задовољавају урбанистичке услове за добијање услова за градњу без претходне интервенције на парцелама,могу свој статус грађевинске парцеле остварити на другачији начин урађеном препарцелацијом,уколико је то спроведено по свим важећим правним и планским правилима и регулисаним имовинско-правним односима.

#### **4.4. Објекти и мрежа инфраструктуре**

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

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

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајне, остале 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 कंपезовати у суседству.

#### **4.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта**

У складу са Законом дефинише се минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе.



У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођење отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, електроенергетску и ТТ мрежу.

#### 4.6. Смернице за заштиту животне средине

Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено 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.

#### 4.7. Прелазне и завршне одредбе

Овај план ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Лознице“.

### ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање:

Лист 1. – Извод из ПГР-а за насељено место Лозница

Лист 2. – Обухват плана

Лист 3. – Постојеће стање

Лист 4. – Власнички статус земљишта

Планско решење:

Лист 1.1. – План намене површина са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте

Лист 1.2. – Композициони план

Лист 2.1. – План саобраћаја, регулације и нивелације

Лист 2.2. – Попречни профили саобраћајница

Лист 3.1. – План хидротехничке инфраструктуре

Лист 3.2. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре

Лист 3.3. – План гасификације и топлфикације

Лист 3.4. – Синхрон план

Лист 3.5. – Попречни профили са инфраструктуром

Лист 4. – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници (бр. 06-44/14-20-25 од 17.12.2014.год.)
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Карацића и Трга Јована Цвијића у Лозници (бр. 9-Ц/2014 од 02.12.2014.год.)
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Електр Србија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр.4-37/15 од 12.03.2015.год.

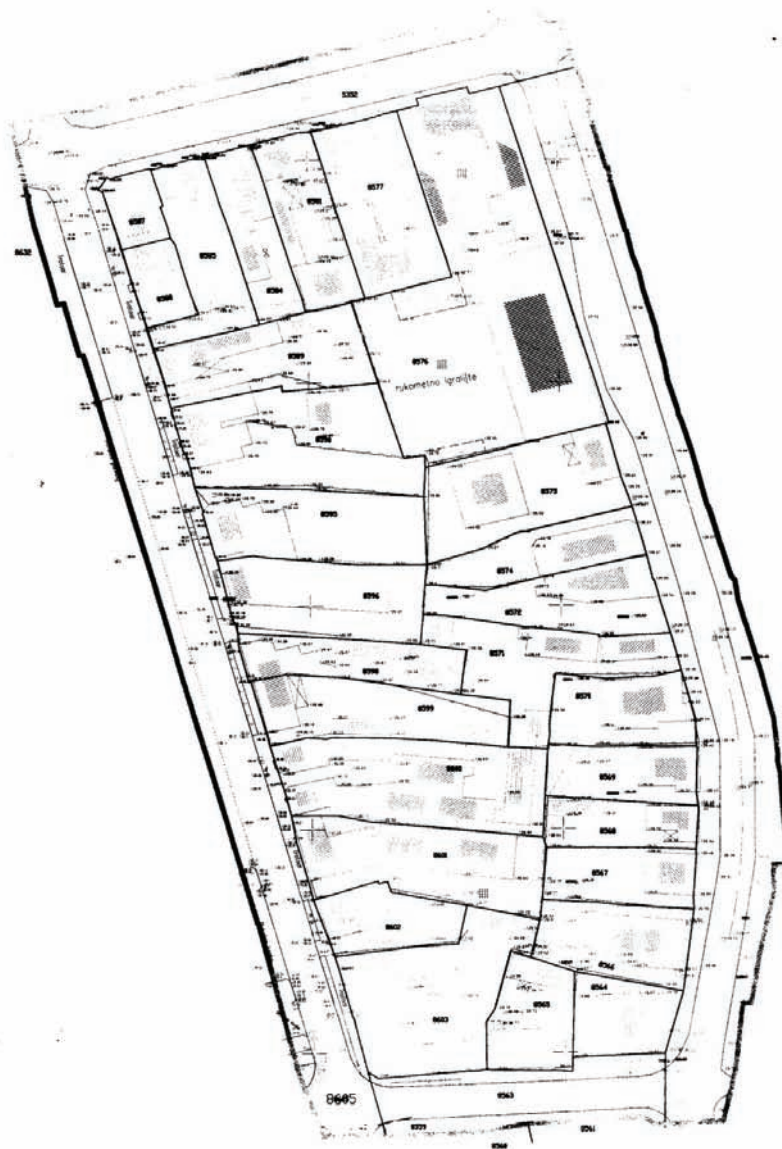


- Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија“, АД Београд, бр. 7535111/764/ БИ од 25.03.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр.408-1 од 16.01.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр.020-421/3 од 25.03.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту споменика културе, Ваљево бр. 143/1 од 27.03.2015. год.
  - Услови КЈП Наш Дом, бр.500/1 од 9.4.2015.године
  - Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова бр.217-2572/15-1 од 05.03.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр.20 од 09.03.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр.174/15 од 04.03.2015.год.
  - Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501-59/2015 од 26.05.2015.год.
  - Извештај о обављеном раном јавном увиду, 14. Комисија за планове Града Лозница
  - Захтев Тешић Николе и Тешић Александра изнет током раног јавног увида
  - Решење о одобрењу за изградњу, Одељење за урбанизам, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Општинска управа, Општина Лозница, бр. 351-463/2007-V од 18.9.2007.
  - Решење о одобрењу за изградњу, Одељење за урбанизам, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Општинска управа, Општина Лозница, бр. 351-243/2005-V од 31.5.2005.
  - Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр.602/15 од 08.09.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране ЈП Електросрбија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр.4-151/15 од 17.09.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр.83/1466 од 23.09.2015.год.
  - Услови за израду плана издати од стране „Телеком Србија“, АД Београд, бр. 7010-319098/1-СЂ од 29.09.2015. год.
  - Услови за израду плана издати од стране „Путеви Србије“, Београд, бр 953-21131/15-1 од 28.9.2015. год.
  - Услови за израду плана издати од стране „Путеви Србије“, Београд, бр 953-21130/17-3 од 2.11.2015. год.
  - Услови издати од стране Министарства просвете, науке и технолошког развоја, Сектор за ученички стандард и инвестиције, бр.353-01-24/2015-05 од 14.12.2015.год.
  - Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана, Комисија за планове Града Лозница, 22.седница одржана 15.10.2015. год.
  - Записник са 22.седнице Комисије за планове Града Лозница одржане 15.10.2015. год., бр. 8/2015
  - Записник са 25.седнице Комисије за планове Града Лозница одржане 5.1.2016. год., бр. 1/2016
- СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**
- Број: 06-16/16-2-13**  
**Датум: 24. јун 2016. године**  
**Л о з н и ц а**
- ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИКИЦЕ  
ЈОВАНОВИЋА, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЦИЋА И ТРГА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У  
ЛОЗНИЦИ**

**- графички приказ обухвата плана -**



**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-13**

**Датум: 24. јун 2016. године**

**Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

**5**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 67. и 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/15) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 19/08 и 6/2013), Скупштина града Лознице на седници одржаној 24. јуна 2016. године, донела је

**О Д Л У К У**

**о доношењу Плана детаљне регулације  
блока између**

**Улица Вере Благојевић, Вује Матића,  
Миодрага Борисављевића и Немањине у  
Лозници**

**Члан 1.**

Доноси се План детаљне регулације блока између Улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници (у даљем тексту: План).

**Члан 2.**

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 5209, 5210, 5212/1, 5212/2, 5212/3, 5212/4, 5212/5, 5212/6, 5212/7, 5212/8, 5212/9, 5212/10, 5212/11, 5212/12, 5213, 5217, 5218, 5219, 5220, 5222, 5223, 5226, 5227, 5228, 5229 (део), 5230/1, 5230/2 (део) и 11946 (део) све у К.О. Лозница, укупне површине 1.14.34 ха.

**Члан 3.**

Планом је омогућена изградња вишепородичних стамбених објеката са

пословним садржајем који је компатибилан функцији становања. Планом су дати услови за могуће интервенције на постојећим објектима и инфраструктури.

**Члан 4.**

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације блока између Улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, урађен од стране ЈП Дирекција за развој и урбанистичко планирање "Урбоплан" из Лознице.

**Члан 5.**

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу града Лознице".

**Члан 6.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у службеном гласилу "Службени лист Града Лознице".

**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-14**

**Датум: 24. јун 2016. године**

**Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА**

**Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

**6**

На основу чл. 27 и 35. Закона 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-тачка 1.2., 132/14 и 145/14) и чл. 15. и 40. Статута града Лозница („Сл. лист града Лознице“, бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина града Лознице на својој седници одржаној дана 24. јуна 2016. донела је



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА ИЗМЕЂУ  
УЛИЦА ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ,  
ВУЈЕ МАТИЋА, МИОДРАГА  
БОРИСАВЉЕВИЋА И НЕМАЊИНЕ У  
ЛОЗНИЦИ**

## **I ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. Увод**

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лознице, бр. 3/2014). Све парцеле у обухвату Плана, налазе се у грађевинском подручју и припадају ужем градском центру. Простор је првенствено намењен вишепородичном становању и пратећим функцијама становања (пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности). Планом генералне регулације је прописана обавеза разраде кроз план детаљне регулације за наведену намену.

### **1.2. Правни и плански основ за израду плана**

План детаљне регулације блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 17. децембра 2014. године.

Плански основ је План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лознице, бр. 3/2014), који је овај простор претежно наменио за садржаје из домена вишепородичног становања и терцијалних делатности (пословно-

комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности). Генералним планом је прописана обавеза разраде кроз план детаљне регулације за наведене намене.

Правни основ за израду овог Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ( Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ( Сл. гласник РС, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ( Сл. гласник РС, бр. 64/10, 24/11 и 22/2015);
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, бр. 06-44/14-20-27 од 17. децембра 2014.

Саставни део ове Одлуке је и Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана, бр. 10-С/2014 од 02. 12. 2014. године.

### **1.3. Извод из планске документације вишег реда**

Планом генералне регулације ( Сл. лист Град Лознице, бр. 3/2014), одређена су општа правила уређења и правила грађења за становање у ужем градском центру. Простор обухваћен овим Планом претежно је намењен вишепородичном становању а као допунска намена су терцијалне делатности ( пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности).

Поред општих правила урбанистичке регулације и парцелације, која важи за све објекте на грађевинском земљишту, дата су и појединачна правила за вишепородично становање у централној зони града:

**Парцела:**

- минимална површина парцеле
- за слободностојеће објекте ..... 600 м<sup>2</sup>
- за објекте у низу ..... 500 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле ..... 12 м

**Индекс или степен заузетости "З"**

- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели ..... 60%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%

**Висинска регулација:**

- максимална сирајносћ објекта ..... По+П+6+Пк
- максимална висина објекта
- до које пода задње етаж ..... 22,0 м
- до које слемна ..... 27 м
- сирајносћ помоћног објекта ..... П
- максимална висина помоћног објекта
- до које слемна ..... 5,0 м

**Хоризонтална регулација:**

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи ..... 0,0 м
  - растојање објекта од бочних граница парцеле
  - за слободностојеће објекте ..... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4 м
  - за објекте у низу ..... 2,5 м
- Растојање објекта од бочних суседних објекта:

- слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта
- у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта
- минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м
- минимални проценат зелене површине парцели ..... 20%

Намена површина дефинисана овим планом у зонама у којима је обавезна израда планова нижег реда је усмеравајућег карактера и може се мењати, односно дефинисати другачије приликом израде планова нижег реда. Могућа је промена планиране намене површина и у осталим случајевима (изван зона за обавезну израду плана нижег реда), али једино израдом плана нижег реда, а препорука је да то буду намене компатибилне планираним.

**1.4. Обухват плана и власнички статус земљишта**

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини Лозница, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе обухвата плана, узета је тремећа реке Штире, кп. 5253 и 5230/1, одакле се обухват спушта ка југу, левом обалом-међом реке Штире до улице М. Борисављевића, обухвата исту до улице Немањине, па се пење на север обухватајући Немањину, прелази улицу В. Благојевић, па њеном међом са кп. 5253 до полазне тачке. Укупна површина обухвата износи 11434 м<sup>2</sup>.

Табела 1.- Парцеле у КО Лозница

| Редни број | Број парцеле | Површина | Власник                      | Намена                            |
|------------|--------------|----------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1          | 5209         | 338      | РС Петровић Радивоје         | породично становање са пословањем |
| 2          | 5210         | 376      | Максимовић-Раднић Слободанка | породично становање               |



|    |            |      |                                                               |                                   |
|----|------------|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 3  | 5212/1     | 847  | РС „Лозницаелектро“ АД                                        | породично становање               |
| 4  | 5212/2     | 455  | РС држалац Град Лозница                                       | блоковска површина                |
| 5  | 5212/3     | 18   | РС Павловић Чедомир                                           | пословање                         |
| 6  | 5212/4     | 12   | РС држалац Манојловић Миладин                                 | пословање                         |
| 7  | 5212/5     | 23   | РС Симић Владимир                                             | пословање                         |
| 8  | 5212/6     | 18   | РС држалац Ивановић Љубиша                                    | пословање                         |
| 9  | 5212/7     | 18   | Ђоковић Драган                                                | пословање                         |
| 10 | 5212/8     | 18   | РС држалац Деспотовић Винка                                   | пословање                         |
| 11 | 5212/9     | 18   | РС КојићСретен                                                | пословање                         |
| 12 | 5212/10    | 18   | РС Јовичић-Ракић Даница и Јовичић Видоје                      | пословање                         |
| 13 | 5212/11    | 18   | РС држалац Марковић Горан                                     | пословање                         |
| 14 | 5212/12    | 44   | РС држалац Марковић Горан                                     | пословање                         |
| 15 | 5213       | 600  | Неговановић Драган и Неговановић Љубиша                       | породично становање               |
| 16 | 5217       | 1060 | Петричић Радојка, Јањић Раде и ГП „Еуроимпex“ ДОО             | вишепородично становање           |
| 17 | 5218       | 650  | РС Драгићевић Јанко                                           | породично становање са пословањем |
| 18 | 5219       | 401  | Илић Слободан                                                 | породично становање са пословањем |
| 19 | 5220       | 597  | Томић Милојко                                                 | породично становање са пословањем |
| 20 | 5222       | 863  | РС Јовановић Владимир, Јовановић Славка и Драгишић Душанка    | породично становање са пословањем |
| 21 | 5223       | 306  | РС Каитовић Милан                                             | породично становање са пословањем |
| 22 | 5226       | 596  | Новаковић Гордана и Новаковић Владимир                        | породично становање               |
| 23 | 5227       | 390  | РС Каитовић Милан                                             | породично становање               |
| 24 | 5228       | 348  | РС Васић Станко, Васић Владимир и Говорчин Надежда            | породично становање               |
| 25 | део 5229   | 904  | Град Лозница                                                  | Улица Миодрага Борисављевића      |
| 26 | део 5230/1 | 545  | Град Лозница                                                  | Улица Вере Благојевић             |
| 27 | део 5230/2 | 770  | Град Лозница                                                  | Улица Немањина                    |
| 28 | део 11946  | 1183 | РС држаоци Град Лозница, ЈВП „Србијаводе“ и Стефановић Љубица | Улица Вује Матића                 |

Укупна површина обухвата износи **11434**м<sup>2</sup>.

### 1.5. Опис постојећег стања

Све парцеле у обухвату Плана, налазе се у грађевинском подручју и припадају ужем градском центру. Простор је првенствено намењен вишепородичном становању и пратећим функцијама становања (пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности).

На овом простору изграђени су породични стамбени објекти, средњег бонитета, спратности П до П+3, са пратећим и помоћним објектима, осим на парцели 5212/2 у улици Вере Благојевић, где је изграђен објекат са искључиво комерцијалним и пословним садржајима. То значи да ће се, у највећој мери, на овом простору, породичне куће замењивати вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним и комерцијалним објектима. На парцели 5217 налази се новоизграђени објекат вишепородичног становања са пословним садржајима, спратности П+5. На парцели 5220, поред новоизграђеног објекта (П+3+Пк), налази се објекат у изградњи.



Сл. 2 – Улица Вује Матића



Сл. 3 – Улица Миодрага Борисављевића



Сл. 1 – Улица Вере Благојевић



Сл. 4 – Улица Немањина



## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Циљ израде плана:

- дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
- дефинисање правила уређења и правила грађења;
- усклађивање различитих интереса у коришћењу простора;
- подизање стандарда становања.

#### 2.1. Концепција уређења простора

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лозница, овим Планом предвиђа се обнова становања, што значи да ће сена највећем делу простора унутар границе обухвата плана, породичне куће замењивати вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима.

#### 2.2. Намена површина са билансима

Све парцеле у обухвату Плана, налазе се у грађевинском подручју и припадају ужем градском центру. Простор је првенствено намењен вишепородичном становању и

праћећим функцијама становања ( пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности).

На овом простору изграђени су породични стамбени објекти, средњег бонитета, спратности П до П+3, са пратећим и помоћним објектима, осим на парцели 5212/2 у улици Вере Благојевић, где је изграђен објект са искључиво комерцијалним и пословним садржајима. На парцели 5217 налази се новоизграђени објект вишепородичног становања са пословним садржајима, спратности П+5. На парцели 5220, поред новоизграђеног објекта (П+3+Пк), налази се објект у изградњи.

Основна концепција просторног уређења проистекла је из намена површина и услова утврђених Планом генералне регулације Лознице. Према овом плану предметно подручје има вишепородично становање као претежну намену, а као допунску намену терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговинске садржаје, туристичке делатности) и у односу на ту намену су дефинисана правила уређења.

У оквиру блока предвиђена је изградња објекта у низуи прекинутом низу. Максимална спратност објекта је П+4.

Планом ће бити дефинисана правила уређења и изградње површина и објекта вишепородичног становања, као и осталих садржаја који су компатибилних намена са становањем.

Табела бр. 2 – Планиране јавне и остале површине

| Биланс у обухвату плана површине <b>11434</b> м <sup>2</sup> | Површина ( м <sup>2</sup> )                       |        | Заступљеност у обухвату плана ( % ) | Укупно |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| Површине јавне намене                                        | саобраћајне површине                              | 4068,5 | 35,57                               | 36,05% |
|                                                              | комуналне површине                                | 54,34  | 0,48                                |        |
| Остале површине                                              | вишепородично становање са комерцијалним услугама | 7102,3 | 62,12                               | 63,95% |
|                                                              | терцијалне делатности                             | 208,9  | 1,83                                |        |



Укупна површина обухвата плана.....  
.....11434м<sup>2</sup>

Површина унутар регулационих линија  
(нето).....7704,71 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости на нивоу блока.....  
.....59,37%

Укупна бруто изграђена површина под објектима.....4573,88 м<sup>2</sup>

Укупна бруто развијена површина објеката..  
.....19223,23м<sup>2</sup>

Број станова (просечна нето површина планираних станова 60 м<sup>2</sup>).....300.

Површина пословног простора .....1197м<sup>2</sup>

Број потребних паркинг-места, 70 м<sup>2</sup> изграђеног пословног односно стамбеног простора (бруто)1 паркинг-место ..... 317

### 2.3. Карактеристичне зоне и целине

С обзиром да је предметно подручје јединствена целина, детаљном разрадом предвиђено за површине за вишепородично становање са комерцијалним садржајима, није вршена никаква подела на мање урбанистичке целине и зоне.

### 2.4. Општи услови регулације и нивелације

Планом регулације су утврђене површине јавне намене. Од делова постојећих и целих парцела формираће се површине јавне намене (према графичком прилогу бр. 9 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење).

Грађевинско подручје обухваћено планом налази сена надморској висини од 126,67м до 127,97м са благим падом од југозапада према североистоку. Планом нивелације задржава се постојећи терен.

### 2.5. Правила парцелације и препарцелације

#### Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

#### Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина

| ТАЧКА | Y          | X          |
|-------|------------|------------|
| 1     | 6597770.62 | 4932745.15 |
| 2     | 6597770.80 | 4932749.24 |
| 3     | 6597772.42 | 4932753.17 |
| 4     | 6597775.20 | 4932756.19 |
| 5     | 6597779.85 | 4932760.32 |
| 6     | 6597783.89 | 4932765.06 |
| 7     | 6597786.89 | 4932769.12 |
| 8     | 6597795.82 | 4932781.02 |
| 9     | 6597802.65 | 4932791.00 |
| 10    | 6597798.20 | 4932782.20 |
| 11    | 6597800.06 | 4932781.56 |
| 12    | 6597802.83 | 4932779.39 |
| 13    | 6597817.54 | 4932765.18 |
| 14    | 6597828.99 | 4932748.34 |
| 15    | 6597836.80 | 4932729.44 |
| 16    | 6597840.58 | 4932709.34 |
| 17    | 6597840.99 | 4932704.43 |
| 18    | 6597841.49 | 4932692.07 |
| 19    | 6597841.46 | 4932681.53 |
| 20    | 6597841.48 | 4932677.12 |
| 21    | 6597841.56 | 4932672.71 |
| 22    | 6597841.69 | 4932668.02 |
| 23    | 6597842.10 | 4932661.02 |
| 24    | 6597842.98 | 4932654.07 |
| 25    | 6597842.35 | 4932651.20 |
| 26    | 6597848.42 | 4932635.13 |
| 27    | 6597839.92 | 4932649.53 |
| 28    | 6597823.34 | 4932645.76 |
| 29    | 6597822.75 | 4932648.28 |
| 30    | 6597788.58 | 4932640.37 |
| 31    | 6597777.92 | 4932638.43 |
| 32    | 6597785.39 | 4932640.99 |
| 33    | 6597783.71 | 4932643.76 |
| 34    | 6597762.81 | 4932743.73 |
| 35    | 6597801.64 | 4932729.66 |
| 36    | 6597806.65 | 4932730.35 |
| 37    | 6597803.12 | 4932718.63 |
| 38    | 6597808.14 | 4932719.29 |



**Парцела ул. Немањина** у обухвату овог плана има површину 809м<sup>2</sup>, а формира се од 5230/2 и делова следећих катастарских парцела: 5212/1, 5213, 5219, 5220 и 5229.

**Део парцеле ул. Вере Благојевић** у обухвату овог плана има површину 612м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих катастарских парцела: 5230/1, 5212/2 и 11946.

**Део парцеле ул. Вује Матић** у обухвату овог плана има површину 1510м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих катастарских парцела: 11946, 5212/2, 5212/12, 5209, 5210, 5217, 5218, 5226, 5227 и 5228.

**Део парцеле ул. М. Борисављевића** у обухвату овог плана има површину 876м<sup>2</sup>, а формира се од делова следећих катастарских парцела: 5229, 5223 и 5228.

**Парцела за потребе Трафостанице** има површину 41м<sup>2</sup>, а формира се од дела парцеле 5217.

**Парцела -део кп.5212/2** уз улицу Вере Благојевићима површину 382м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене у оквиру обухвата плана износи **4230м<sup>2</sup>**. Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи **7204м<sup>2</sup>**.

У случају неусаглашености текстуалног дела и графичког прилога, примењује се графички прилог.

## **2.6. Урбанистички и други услови за саобраћајне површине**

Саобраћајнице у простору обухвата Плана рангиране су, према ПГР Лозница, као градске саобраћајнице III реда.

Предметне парцеле припадају градском блоку који је оивичен улицама Миодрага Борисављевића са јужне стране, Вује Матића са источне, Вере Благојевић са северне и Немањине са западне стране.

У области саобраћајне инфраструктуре нема већих интервенција.

Ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 8м до 14м. Регулациона ширина постојећих улица се коригује у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице.

Паркинг места за потребе станара вишепородичних објеката, комерцијале и пословања треба да су оформљене на слободном делу сопствене грађевинске парцеле, или као подземна гаража, са бројем места који одговара важећим нормативима.

Све саобраћајнице при реконструкцији предвидети са асфалт-бетонским коловозним застором на одговарајућој подлози за средње тешко саобраћајно оптерећење, а застор пешачких површина као бетонске елементе за поплочавање или асфалт-бетонски застор на одговарајућој подлози.

## **2.7. Урбанистички и други услови за уређење зелених и слободних површина**

Постојећег јавног зеленила нема у регулацији улица нити услова за његово формирање.

Уколико, због власничких односа, није могуће формирати заједнички или полујавни простор блока, унапређење зелених површина је могуће остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озелењених дворишта у блоковима.

У граници плана, зелене и слободне површине прожимају и допуњују основне намене. Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера, одмор, задржавање, прилаз комуникацији и др. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардињера, односно заступљеност вегетације са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром.



## **2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.8.1. Хидротехничка инфраструктура**

#### **а) постојеће**

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште, а које ће се овим Планом унапредити и прилагодити потребама. На подручју Плана постоји следећа инфраструктура:

- подземна мрежа кућних прикључака до постојећих објеката, као и трасе постојеће инфраструктуре у саобраћајницама, приказаним на графичком прилогу бр. 9.

#### **1) Фекална канализација**

У овом делу насеља постоји изграђена фекална канализација и иста је по сепаратном систему.

#### **2) Кишна канализација**

У овом делу насеља, постоји делимично изграђена кишна канализација.

#### **б) планирано**

##### **1) Водоводна мрежа**

Не планира се проширење водоводне мреже јер је иста недавно реконструисана.

Планиране објекте приључити на водоводну мрежу у засебним кућним прикључцима, који ће задовољити потребе корисника, а које ће бити доказане кроз одговарајући хидраулични прорачун.

##### **2) Фекална канализација**

У овом делу насеља је планиран сепаратни систем канализације. Постојећа мрежа је стара и изграђена од керамичких

канализационих цеви. Потребно је реконструисати постојећу канализациону мрежу (у улици Вује Матића ПВЦ Ø200мм, у улици Вере Благојевић керамичка Ø200мм и у Немањиној улици керамичка Ø200мм).

Планирани стамбено-пословни блокови би се повезали на новоизграђену канализациону мрежу, која би пролазила коридором улица по постојећој траси цевовода. Цевовод у улици Миодрага Борисављевића се задржава, јер по пречнику одговара будућем стању. Санитарно-фекалне отпадне воде могу се упустити у јавну канализацију, под условом да задовољавају критеријуме из правилника ЈП „Водовод и канализација“ Лозница.

#### **3) Кишна канализација**

Планиран је сепаратни систем канализације. Постоје цевоводи у улици Миодрага Борисављевића и у улици Вере Благојевић, који се могу користити за одвођење атмосферских вода, уз претходну проверу капацитета истих. У Немањиној улици треба изградити нови цевовод, и у улици Вује Матића треба извести доводе директно у корито реке Штире.

Атмосферске воде са овог простора унутар блокова, уколико се загаде уљима, мастима, нафтним дериватима или неким другим супстанцама, морају се прикупити засебним цевоводима и, претходно пречишћених неким начином, уз помоћ таложница и сепаратора масти и уља, одвести у реципијент.

#### **Услови за прикључење на водну инфраструктуру**

Потребно је реконструисати канализационе колекторе у улицама Вује Матића (Ø200 ПВЦ канализациони колектор), Вере Благојевић (Ø200 керамичка цев) и у Немањиној улици (Ø200 керамичка цев).



Колектори фекалне канализације су малог пречника и потребно је предвидети њихову реконструкцију.

Приликом планирања и пројектовања објеката, водити рачуна о удаљености од цевовода и међусобним размацама инсталација. Није дозвољена изградња објеката 2,50м осовински од цевовода, нити монтажа уређаја било које врсте (према Сл. листу 7/2003 Општине Лозница, чл. 70 и 71). Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимум висински размак од 0,50м а све према техничким прописима и правилима техничке струке.

## 2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

### а) постојеће

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

- трафостаница 10/0,4 kV укупне инсталисане снаге 1x 630 kVA ,
- подземна 10 kV мрежа за повезивање постојећих суседних трафостаница, изведена слободним полагањем у земљани ров.
- подземна 0.4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров.
- надземна 0.4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на стубовима јавне расвете.
- јавна расвета постоји на челичним округлим стубовима са лиром у улицама: Немањиној, Вује Матића и Миодрага Борисављевића.

Траса кабловских водова, јавне расвете и трафостанице су приказане на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

### б) планирано

#### Трафостанице

На предметном подручју постојећа трафостаница 10/0,4 kV, 1x630 kVA „Зелена пијаца 2“ се задржава. Из те трафостанице напајају се постојећи потрошачи у оквиру блока. Трафостаница „Зелена пијаца 2“ је повезана у прстенасту везу између ТС „Зелена пијаца“ и ТС „Београдска Банка“.

Постојећа трафостаница нема могућност проширења капацитета, тако да је за напајање будућих објеката у оквиру блока планирана нова трафостаница 10/0,4 kV, 1x630 kVA „Зелена пијаца 3“. Планирана трафостаница 10/0,4 kV, 1x630 kVA „Зелена пијаца 3“ ће бити повезана у прстенасту везу између ТС „Зелена пијаца 2“ и ТС „Београдска Банка“.

Локација постојеће трафостанице „Зелена пијаца 2“ и планиране трафостанице „Зелена пијаца 3“ приказана је на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

#### Средњенапонска мрежа 10kV

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа за међусобно повезивање трафостаница у околини и то са ТС „Зелена пијаца“, ТС „Београдска Банка“, ТС „Зелена пијаца 2“. Планирани су нови 10kV водови у планираној кабловској канализацији за повезивање у прстенасту мрежу планиране трафостанице са постојећим трафостаницама.

#### Нисконапонска мрежа

Постојећа нисконапонска мрежа са самоносивим кабловским снопом (СКС) ће се заменити са новом нисконапонском мрежом. Нова нисконапонска мрежа ће бити у кабловској канализацији у тротоарима улица и на тај начин ће се извести 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 најмање четири ПВЦ цеви Ф110 мм(тачан број одредиће се пројектном документацијом) и кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м и на тај начин се омогућава напајање објекта у блоку.

### **Јавна расвета**

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете у улицама Вује Матића и Миодрага Борисављевића. У улици Вује Матића потребно је изместити стубове који упадају у будући коловоз. Планирана је нова изградња јавне расвете у Немањиној улици као и у улици Вере Благојевић са светиљкама за натријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара са једном лиром.

Светиљке су на међусобном размаку око 30 м што искуствено остварује средњу хоризонталну осветљеност преко 30 lx како је условљено Генералним Планом Лознице.

Јавна расвета ће се напајати преко посебних ормарића са независним мерењем потрошње а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трафостаници што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете.

**НАПОМЕНА:** Препочетак радова, обратити се Оператеру дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија - Огранак ЕД Лозница, ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

### **2.8.3. Телекомуникације**

#### **а) постојеће**

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.1, АТЦ Лозница. У улици Миодрага Борисављевића, Немањиној

и Вере Благојевић постоје окна ТТ кабловске канализације. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима.

#### **б) планирано**

Тренутна ТТ инфраструктура не задовољава будуће потребе корисника.

За нове планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у Немањиној до новопланираних објеката положити две ПЕ цеви, пресека 50мм, потребне дужине за потребе телекомуникационих каблова, како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се капацитети начин даљег развода у објектима одредити пројектом. Приводни ТТ кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод напр. пресек 16 мм, а за вертикални развод користити већи пречник, напр. пресек 32 мм.

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.

### **2.8.4. Топлификација и гасификација**

Предметни блок је у зони у којој је изграђен вреловод који пролази левом страном Гимназијске улице. Сви планирани



пословно – стамбени објекти могу се прикључити на вреловод ЈКП „Топлана – Лозница“.

Планирани објекти могу се прикључивати на систем у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијске дозволе посебно за сваки планирани објекат.

#### **Услови за прикључење на вреловодну мрежу**

- није дозвољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м, око трасе гасовода, односно по 1,5 м са обе стране осе 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 труп пута или улице, као у овом случају, при реконструкцији или изградњи улице, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина при откопу дубљем од 0,5 м од коте завршног слоја коловоза, односно употребе радних машина за набијање тла, чија је радна ширина мања од 1,5 м;

- дистрибутивна мрежа дуж улице и код прелазака преко исте је положена на дубини од 1,0 м од коте тла до горње изводнице гасовода, а кућни гасни прикључци су на дубини 0,6 м, са уграђеном обележавајућом траком. Ако се радови на изградњи или реконструкцији путева или улица или инсталација уграђених у труп 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 степени Целзијуса;

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

- ТТ каблове полагасти 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 други) са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, 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, 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.

## **2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА**

### **2.9.1. Заштита животне средине**

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

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што ће негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свести у границе прихватљивости. Делатности које се могу



одвијати на парцелама вишепородичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, безбедно одлагање отпада као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

На основу анализе стања животне средине просторних односа предметне локације са својим окружењем, планираних активности у планском подручју, процењених могућих значајних негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су следеће мере заштите:

### **1) Мере заштите воде**

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре, посебну пажњу треба посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи канализационе и водоводне мреже, уколико постоји потреба за тим. Обавезно предвидети изградњу затвореног система за одвођење отпадних вода, због спречавања загађивања земљишта и подземних вода.

### **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.

### **3) Опште мере заштите животне средине**

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, група за послове заштите и унапређења животне средине, бр. 501-95/2015 од 18.9.2015.год.:

1. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
2. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објеката;
3. при утврђивању габарита планираних објеката водити рачуна о % учешћу зелених и незастрих површина, а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града, утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница ( Сл. лист Лознице, бр. 3/14 и 12/2014);
4. 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 становања у објекту;
5. објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
6. планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
7. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и



- отпад који настане у току изградње планираног објекта, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
8. утврдити услове и начин извођења пројекта, у складу са стандардима и прописима којима се уређује изградња ове врсте објекта ( ТС 10/0,4) Кv и водова НН;
  9. при реконструкцији, доградњи или изградњи објекта, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација, због угрожавања животне средине;
  10. при пројектовању и изградњи, односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације;
  11. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта, како је то регулисано у условима заштите од пожара;
  12. саобраћајнице унутар објекта, улазе/излазе, пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, као и прилаз ватрогасних возила;
  13. потребно је реконструисати канализациони колектор у улицама Вује Матића (Ø200 ПВЦ канализациони колектор), Вере Благојевић (Ø200 керамичка цев) и у Немањиној улици (Ø200 керамичка цев);
  14. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања.
  15. обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање. По могућству планирати примарну рециклажу, односно раздвојено сакупљање у засебним судовима папира, стакла, пластике и другог отпада насталог у домаћинствима, трговинским радњама, и др.;
  16. потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м<sup>2</sup> које ће служити за прикупљање комуналног отпада;
  17. атмосферске отпадне воде са саобраћајница и манипулативних површина подручја, које се евентуално могу загадити уљима, мастима и нафтним дериватима, прикупити посебним системом канализације и преко таложника за механичке нечистоће и сепаратора уља и масти (претходни предtretман), евакуисати у канализациону мрежу општег типа, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
  18. санитарно-фекалне отпадне воде, настале у оквиру постојећих и планираних објекта, прикупити посебним системом канализационе мреже и евакуисати у колектор јавне канализације, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
  19. у случају да се предвиђа изградња уљне трафостанице, неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља;
  20. за изградњу евентуалне котларнице, предвидети резервоаре за лож-уље, мазут или нафту са двоструким плаштом или резервоаре смештене



у одговарајуће танкване, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, за случај настанка акцидентних ситуација;

21. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ( „Сл. Гласник СРС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

### **2.9.3. Мере заштите земљишта и управљање отпадом**

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

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

На подручју Плана свака зграда или група 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 постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине изборних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Посуде за смеће лоцирати у посебно изграђене нише у делу слободних површина (коловозу или тротоару са обореним ивичњаком), или изградњом ниша поред последњег паркинг места, са бетонском подлогом и могућношћу чишћења и прања.

Локација контејнера или неких других судова морају имати неометан

приступ за комунална возила, при чему саобраћанице морају бити пројектоване тако да пропусте комунална возила за одвоз смећа, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5м и дужине до 12м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3м носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

### **2.9.4. Мере заштите од пожара, буке итд.**

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником отехничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95) и у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС 111/9).

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

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

- поштовати Закон о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 26/09), као и подзаконска акта домета на основу овог Закона;

- пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане границе вредности;

- на просторима становања потребно је обезбедити да највиши ниво буке не прелази вредност од 55дБ ноћу и 65дБ дању.



Заштита овог чиниоца животне 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.

#### **- 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.

#### **- Заштита од земљотреса**

Територија Лознице припада подручју угрожености од 7° (8°) MCS скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **2.9.5. Мере енергетске ефикасности изградње**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката (јужна страна);
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

#### **2.9.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом**

Приликом уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца, старе особе, болесне особе, и сл.).

У складу са важећим прописима из ове области - Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС, бр. 18/97), Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/2013) као и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015) - обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору на следећи начин:



- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- у вишепородичним стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама, минималне ширине 90cm и нагиба 1:12 (8%);
- уколико објекат има лифт, кабину лифта и излазни подест димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа – кабину лифта минимум 110/140cm, излазни подест минимум 140cm.

### 3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

##### 3.1.1. Хидротехничка инфраструктура

###### - Водоводна мрежа (правила грађења)

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже;
- трасу прилагодити конкретним условима на терену;
- истражни радови се не предвиђају;
- измештање постојеће инфраструктуре се не предвиђа;
- извршити увођење у катастар подземних инсталација;
- објекат је сталан;
- није дозвољена градња у зони од по 0,5м са обе стране водовода (укупно коридор 1м);
- при изградњи у зони цевовода, ископ вршити ручно;
- дубина цевовода је већа од 1,2м;
- при паралелном вођењу водовода, минимално растојање је 0,5м;
- мерење потрошње на 2м од регулационе линије.

###### - Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 100ЕC/ха;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30\text{м}$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;



- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне ( Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;
- интнзитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
- испирање цевовода према прописима;
- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
- 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 градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм 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 асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне 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 снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има



и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;

- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;
- извршити техничку контролу техничке документације;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или налокалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за подземне инсталације:

- при слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- 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 20см. Постељица је од ситнозрне земље или песка;
- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоје евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у 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 50см;
- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- 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 см (чисти размак);
- паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Надземне инсталације:

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати 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 1kV до 400 kV (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 кабловским снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

### 3.1.3. ТТ мрежа

Постојеће и будуће трасе ТТ каблова и приказани су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Потребно је обезбедити коридор 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.

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

Може се градити кабловска канализација са жутим 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 провлачити 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.

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

У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви Ф 50 мм за потребе информационих система.

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

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.

## 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели, дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогућују несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње



дефинисану грађевинским линијама).

линија којом се утврђује линија грађења подземних делова грађења. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља, може се покlopити са регулационом линијом парцеле, под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође се може поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних 0,8.

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

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,6м испод коте тротоара, испод те дубине – 0,5м;
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела, објекти могу бити постављени: **у непрекинутом низу, у прекинутом низу, као слободностojeћи 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 објеката износи 0,0м.

Слободностojeћи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе

било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објеката на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.

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 1,0м<sup>2</sup> по етажи објекта, пре чему он не може бити мањи од 3м<sup>2</sup>. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

На деловима новопланираних објеката орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, улазне надстрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално 0,6м, 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 1,0м, 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 фасаде;
- 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.

Излози локала – 0,30м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи



3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња локала у приземљу;

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;

Конзолне рекламе – 1,20м на висини изнад 3,00м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м 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.

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.

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 терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити

максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена на 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 1,55м.

Тавански простор могуће је адаптирати у стамбени простор, без надзитета и повећања коте слемена, као и без промене волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање, и сл.).

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).

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.

Код објеката који се граде у непрекинутом низу, на више спојених парцела, могућа је фазна изградња.

#### **- 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 елаборатом и служе за евакуацију).

#### **- Паркирање**

За стамбене објекте, паркирање возила мора се 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.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м<sup>2</sup>.

Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.

#### - Обликовање фасаде

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.

#### - Ограђивање парцела

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, пословне комерцијалне садржаје, није предвиђено ограђивање парцела.

Грађевинска парцела, као и објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

**1) УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА (к.п. 5212/1, 5213, 5220, 5222, 5223, 5228, 5227, 5226, 5218, 5210, 5209)**

#### Парцела:

- минимална површина парцеле
- за објекте у низу .....500 м<sup>2</sup>

- за објекте у прекинутом низу.....500 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле.....12 м

#### Индекс или степен заузетости “З”

- максимални индекс или степен заузетости “З” на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%

#### Висинска регулација:

- максимална спратност објеката ..... П+4
- максимална висина објеката
- до коте пода задње етажеске..... 13,5 м
- до коте слемена..... 20 м

#### Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу бр. 6 - План саобраћаја, регулације и нивелације;
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- за објекте у низу ..... 2,5 м
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- у прекинутом низу ... 1/3 х вишег објекта
- минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м
- минимални проценат зелене површине парцели ..... 20%

**2) УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД ДОЗВОЉЕНЕ ТОЛЕРАНЦИЈЕ ОД 5% У ОДНОСУ НА МИНИМАЛНО ПРОПИСАНУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈЕМ (к.п. 5219)**

#### Индекс или степен изграђености “И”

- максимални индекс или степен изграђености “И” у односу
- становање - функције .... од 90% : 10% до 10% : 90%

**Висинска регулација:**

- до коте пода задње етаже..... 13,5 м
- до коте слемена..... 20 м
- максимална спратност објекта .....П+4

**Хоризонтална регулација:**

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације

**Паркирање:**

- потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.

### **3.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ВИШЕ-ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА УЗ МОГУЋНОСТ ИЗГРАДЊЕ НА СВАКОЈ ПАРЦЕЛИ ПОЈЕДИНАЧНО**

**Урбанистички параметри за к.п. 5223**

С обзиром да предметна парцела не може да задовољи прописане урбанистичке параметре (величина парцеле, удаљење од међа, паркирање), дајесемогућности изградње објекта, који ће се архитектонски уклопити са суседним, иако је величина парцеле мања од прописане за ту врсту објекта.

**Парцела:**

- минимална површина парцелеза објекте у низу .....300 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле.....12 м

**Индекс или степен заузетости “З”**

- максимални индекс или степен заузетости “З”
- на парцелама са комерцијалним функцијама .....70%

**Висинска регулација:**

- максимална спратност објекта ..... По+Пр+2
- максимална висина објекта..... 12 м

**Хоризонтална регулација:**

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу бр. 6 - План саобраћаја, регулације и нивелације;
- растојање објекта од бочних граница парцеле – објекат је на међи са к.п. 5222 и к.п. 5228
- минимално растојање објекта од задњегранице парцеле ..... 6,0 м
- услед максималне заузетости предметне парцеле, могуће је користити корективно зеленило ( вертикално озелењавање, озелењавање кровова, и сл.)

**Урбанистички параметри за к.п. 5228**

С обзиром да предметна парцела не може да задовољи прописане урбанистичке параметре (величина парцеле, удаљење од међа, паркирање), дајесемогућности изградње објекта, који ће се архитектонски уклопити са суседним, иако је величина парцеле мања од прописане за ту врсту објекта.

**Парцела:**

- минимална површина парцелеза објекте у низу .....300 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле.....12 м

**Индекс или степен заузетости “З”**

- максимални индекс или степен заузетости “З”
- на парцелама са комерцијалним функцијама .....70%

**Висинска регулација:**

- максимална спратност објекта ..... По+Пр+2
- максимална висина објекта ..... 12 м

**Хоризонтална регулација:**

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу бр. 6 - План саобраћаја, регулације и нивелације;
- растојање објекта од бочних граница парцеле – објекат је на међи са к.п. 5223 и к.п. 5227;
- услед максималне заузетости предметне парцеле, могуће је користити корективно зеленило (вертикално озелењавање, озелењавање кровова, и сл.).

**Урбанистички параметри за к.п. 5227**

С обзиром да предметна парцела не може да задовољи прописане урбанистичке параметре (величина парцеле, удаљење од међа, паркирање), даје се могућност изградње објекта, који ће се архитектонски уклопити са суседним, иако је величина парцеле мања од прописане за ту врсту објекта.

**Парцела:**

- минимална површина парцеле за објекте у низу ..... 300 м<sup>2</sup>
- минимална ширина парцеле ..... 12 м

**Индекс или степен заузетости “З”**

- максимални индекс или степен заузетости “З” на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%

**Висинска регулација:**

- максимална спратност објекта ..... По+Пр+2
- максимална висина објекта ..... 12 м

**Хоризонтална регулација:**

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу бр. 6 - План саобраћаја, регулације и нивелације;
- растојање објекта од бочних граница парцеле – објекат је на међи са к.п. 5223, 5228 и к.п. 5226;
- услед максималне заузетости предметне

парцеле, могуће је користити корективно зеленило ( вертикално озелењавање, озелењавање кровова, и сл.).

**3.4. Правила грађења за постојеће објекте**

На предметном подручју планирана је постепена замена породичних објеката у вишепородично становање са терцијалним делатностима. До привођења парцеле планираној намени, дозвољено је текуће одржавање и санирање постојећих објеката на парцели.

На к.п. 5212/2, 5212/3, 5212/4, 5212/5, 5212/6, 5212/7, 5212/8, 5212/9, 5212/10, 5212/11, 5212/12, као и на к.п. 5217 задржавају се постојећи објекти. На њима је могуће извршити следеће интервенције:

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објектима се изводе под одређеним условима, у складу са постојећим законима:

- надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри, не дозвољава се надградња или доградња објекта;
- за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;



- дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама; доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама; није дозвољена намена која би могла да угрози животну средину или сигурност суседних зграда;
- 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.), уз поштовање услова из Плана.

У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске линије и регулационе линије (к.п. 5223 и 5228), објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити дефинисана грађевинска линија.

## **4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

### **4.1. Смернице за спровођење плана**

Израда ПДР представља почетну фазу у дужем низу активности на реализацији намене локације. Спровођењем плана обезбеђује се уређење простора у обухвату, на основу планских решења и правила и према одредбама Закона о планирању и изградњи ( Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14); као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ( Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 36/2009).

Правила уређења и правила грађења у овом Плану представљају оквир

за утврђивање услова изградње нових и реконструкцију постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијских услова и Грађевинске дозволе) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

### **4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле или минимално потребну ширину фронта парцеле, дозвољена је изградња уз израду урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у таквим случајевима овим планом. У овом случају Одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Одељење за планирање и изградњу града Лознице, уз претходно прибављање мишљења Комисије за планове.

Локација за које је обавезна израда урбанистичког пројекта су оне за које Одељење за планирање и изградњу донесе Одлуку о изради урбанистичког пројекта, уз претходно прибављање мишљења Комисије за планове, а односи се на случајеве када се на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова закључи да за тражену изградњу или конкретну локацију план не садржи довољно елемената за издавање локацијских услова.

### **4.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације**

На предметном подручју постоје парцеле које задовољавају урбанистичке параметре и на којима је могућа изградња након регулисања међе са јавним површинама, као и парцеле на којима се не може градити без претходне препарцелације, према графичком прилогу бр. 9 – План



грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Уколико се на предметном подручју појави парцела мања од 500м<sup>2</sup> која нема могућност спајања са суседним парцелама, на њој се дозвољава изградња према правилима која важе за остале парцеле. Ово важи само за парцеле, уколико су парцеле које је окружују, изграђене према овом плану.

К.п. 5212/1, 5213, 5218, 5220, 5222, 5226 имају потребну минималну површину и на њима је дозвољена изградња у складу са правилима из тачке 3.2.

На углу улице Миодрага Борисављевића и Вује Матића, формираће се грађевинска парцела обједињавањем к.п. 5223, 5227 и 5228. На к.п. 5209 и 5210 такође се препоручује обједињавање јер немају потребну минималну површину за самосталну изградњу.

#### **4.4. Објекти и мрежа инфраструктуре**

Планирана решења инфраструктуре и саобраћајница, предвиђена су да побољшају постојеће стање и задовоље будуће потребе обухваћеног подручја и на нивоу донетих стандарда.

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

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајнице, комуналне и остале инфраструктуре која је дефинисана Планом, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничких решења постојећих и планираних објеката инфраструктуре, носивости тла, имовинско-правних односа, и др.

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

#### **4.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта**

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођење отпадних вода и снабдевању електричном енергијом.

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

#### **4.6. 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 неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање не одговара минималним допуштеним условима, треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

#### **4.7. Прелазне и завршне одредбе**

Овај План ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Лознице“.

### **СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-14**

**Датум: 24. јун 2016. године**

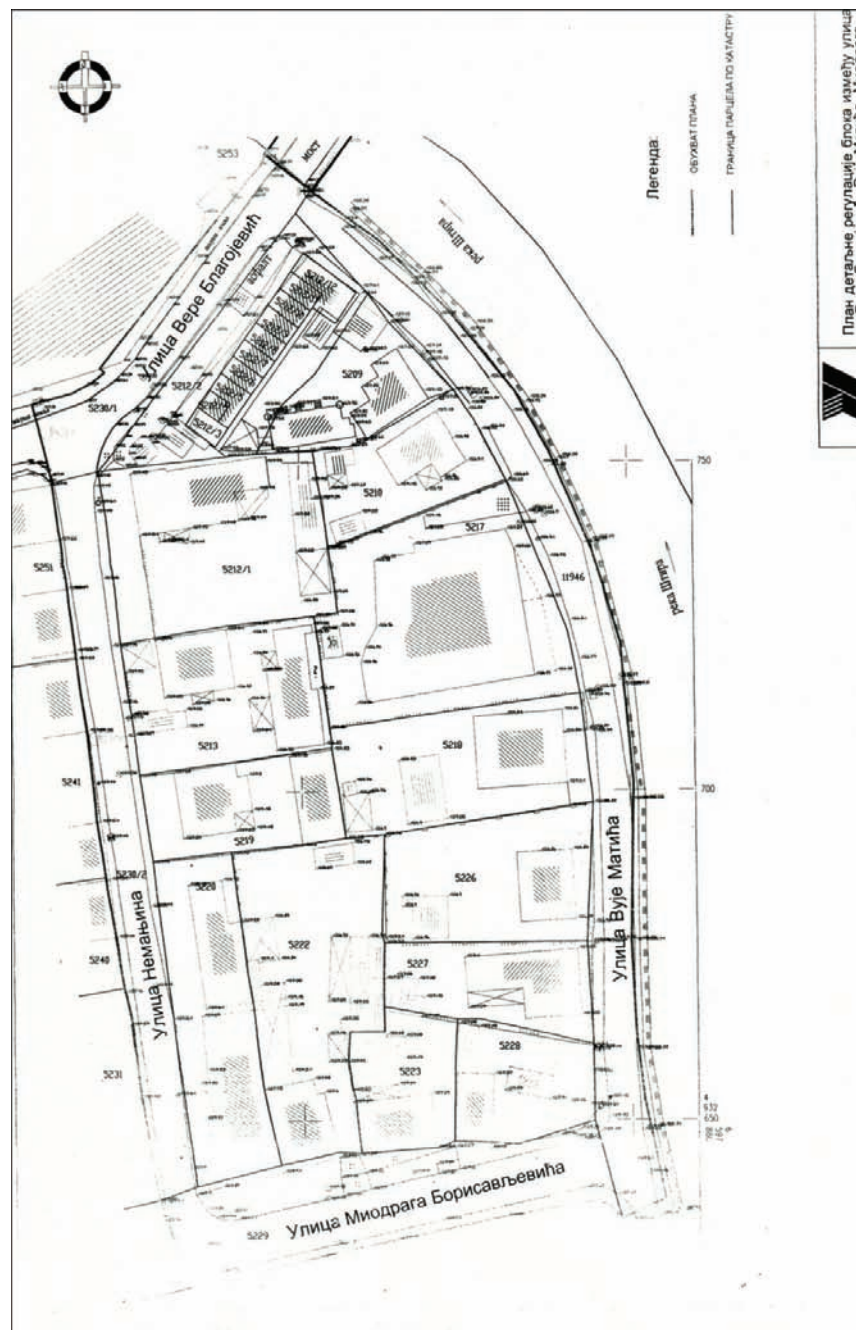
**Л о з н и ц а**

**ПРЕДСЕДНИК**

**СКУПШТИНЕ ГРАДА**

**Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ  
УЛИЦА ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, ВУЈЕ МАТИЋА, МИОДРАГА БОРИСАВЉЕВИЋА И  
НЕМАЋИНЕ У ЛОЗНИЦИ  
- графички приказ обухвата плана -



**СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

**Број: 06-16/16-2-14**

Датум: 24. јун 2016. године

## Л о з н и ц а

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА**

**Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**



**САДРЖАЈ**

| Број | Назив акта | Страна |
|------|------------|--------|
|------|------------|--------|

**- СКУПШТИНА ГРАДА -**

1. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ ТРЖНИ ЦЕНТАР” У ЛОЗНИЦИ ..... 1
2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ-ТРЖНИ ЦЕНТАР” У ЛОЗНИЦИ ..... 2
3. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋ, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И ТРГА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ ..... 40
4. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И ТРГА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ ..... 40
5. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, ВУЈЕ МАТИЋА, МИОДРАГА БОРИСАВЉЕВИЋА И НЕМАЊИНЕ У ЛОЗНИЦИ ..... 83
6. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, ВУЈЕ МАТИЋА, МИОДРАГА БОРИСАВЉЕВИЋА И НЕМАЊИНЕ У ЛОЗНИЦИ ..... 83