

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ЛОЗНИЦЕ



Година XL • Број 20
12. септембар 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 7. септембра 2016. године, донела је

О Д Л У К У

**о доношењу Плана детаљне регулације блока између
Улица Саве Ковачевића, Учитељске, Вука Караџића и реке Штире у
Лозници**

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације блока између Улица Саве Ковачевића, Учитељске, Вука Караџића и реке Штире у Лозници (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: део 5352, 5353, 8327/1, 8327/2, 8328, 8329, 8330, 8331, 8332, 8333, 8334, 8335, 8336, 8337, 8338, 8339, 8340, 8341, 8342, 8343, 8345, 8346, 8347, 8348, 8349, 8351, 8352, 8353, 8354, 8356, 8357, 8359, 8360, 8361, 8362, 8363, 8364, 8366, део 8419, део 11946 све у К.О. Лозница, укупне површине 2.67.62 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 Саве Ковачевића, Учитељске, Вука Караџића и реке Штире 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: 06-26/16-3-13

Датум: 7. септембар 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 („Службени 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) 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 7. септембра 2016. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА САВЕ КОВАЧЕВИЋ,
УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЦИЋА И РЕКЕ ШТИРЕ 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 Лознице“, 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 Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници.



Постојећа намена је вишепородично становање, породично становање, терцијалне делатности, док је доминатно планирана намена у блоку вишепородично становање и терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности).

1.2. Правни и плански основ за израду Нацрта Плана детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире 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 Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници (бр. 06-13/15-23-35 од 30.4.2015.)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници (бр. 10-С/2015 од 8.4.2015.год.)

Плански основ за израду Нацрта Плана детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници је 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 вишепородично становање у односу становање:терцијалне делатности од 70:30% до 30:70%

Парцела:

- минимална површина парцеле300 м²
- 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 износи0м

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле6,0 м

- минимално растојање објекта од бочних суседних објеката.....12,0 м

- минимално растојање два објекта на парцели8,0 м

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле12,0 м

- минимални проценат зелене површине на парцели20%

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 м²

- за објекте у низу..... 500 м²

-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 функцијама70%

Висинска регулација:

- максимална спратност објектаПо+П+6+Пк

- максимална висина објекта

- 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 износи0,0 м

- растојање објекта од бочних граница парцеле
- за слободно стојеће објекте.....1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м
- за објекте у низу2,5 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 парцели4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0 м
- минимални проценат зелене површине на парцели 20%

1.4. Обухват плана са власничким статусом

План детаљне регулације се налази између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Краља Петра I у Лозници, које се налазе целе у обухвату Плана.

Табела 1. Парцеле у КО Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	8327/1	6552	Град Лозница, Бајић Драгослав, Божић Софија, Јанковић Предраг, Недић Јелена, Жарковић Марија, Ивановић Драган, Миловановић Драган и Раднић Властимир	породично становање са пословањем
2	8327/2	196	РС држалац Град Лозница	гараже у ул.Учитељска
3	8328	274	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
4	8329	30	РС држалац Град Лозница	Пословни простор
5	8330	292	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
6	8331	269	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
7	8332	272	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
8	8333	277	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
9	8334	222	РС држалац Град Лозница	вишепородично становање
10	8335	68	РС држалац Град Лозница	Пословни простор
11	8336	24	РС држалац Град Лозница	Пословни простор
12	8337	47	РС држалац Град Лозница	Пословни простор
13	8338	225	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
14	8339	140	РС држалац Град Лозница	Пословни простор
15	8340	277	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање



16	8341	274	РС држалац власници посебних делова објекта	вишепородично становање
17	8342	636	РС држалац ЈП „Србијашуме,,	породично становање са пословањем
18	8343	437	РС Пантелић Милојка и Пантелић Мирослав	породично становање
19	8345	745	РС Павловић Чедомир	породично становање
20	8346	473	Ђевић Омер	породично становање са пословањем
21	8347	405	РС држалац Лукић Мирослав, Поповић Звонко и Поповић Живорад	породично становање
22	8348	331	РС Павловић Чедомир	породично становање са пословањем
23	8349	445	РС Марковић Тодор, Буловић Нада и Чворовић Вера	породично становање са пословањем
24	8351	354	РС Глишић Милица	породично становање
25	8352	346	РС Глишић Љиљана	породично становање
26	8353	372	Лазић Милорад	породично становање
27	8354	840	РС Алимпић Драгутин и СЗР Миодраг Михаиловић	породично становање
28	8356	484	РС Ђокић Зоран	породично становање
29	8357	426	РС Прокић Радомир	породично становање
30	8359	403	РС Јоцић Горан	породично становање
31	8360	369	РС Јаковљевић Сретен	породично становање са пословањем
32	8361	381	Антонић Бранко	породично становање са пословањем
33	8362	684	РС Стефановић Милинко	породично становање
34	8363	441	РС Јаковљевић Јован	породично становање са пословањем
35	8364	516	Михаиловић Миленко	породично становање са пословањем
36	8366	753	Град Лозница	Улица Учитељска
37	Део 8419	3611	Град Лозница	Улица В. Караџића
38	део 5352	249	РС држалац ЈП „Путеви Србије,, и Град Лозница	Трг Јована Цвијића
39	5353	1861	Град Лозница,	Улица С. Ковачевића
40	Део 11946	1761	Град Лозница „ЈВП,, Србијашуме,, и Стефановић Љубица	Улица К.Петра

Укупна површина обухвата **26762** 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 карактеришу два типа изграђености. Једна половина блока која је оријентисана према Речи Штири је тип отвореног блока са слободностојећим вишеспратницама у зеленилу. У Улици Саве Ковачевића већ почиње формирање затворених непрекинутих низова од истог типа објеката, а исто се односи и на Улицу Учитељска пошто у овим улицама расте интензитет активности ка Улици Вука Караџића која има категорију државног пута IIb реда, што указује на планску намеру да се овај део блока заштити и остави мирнијим у доносу на другу половину блока. Другу половину блока карактерише изградња у функцији породичног становања ниске спратности и мале искоришћености простора, са постепеним променама ка вишепородичном становању. Приземни објекти изграђени на регулационој линији и у низу у Улици В. Караџића су остатак старе урбане матрице лозничке варошице. У Улици Вука Караџића и Саве Ковачевића становање прате и пословне функције у приземљима објеката. Док је источна половина блока настала изградњом објеката вишепородичног становања на једној заједничкој парцели, западну половину блока чине парцеле карактеристичне по томе што су уске и дугачке, па се у оквиру њих остварила изградња у виду неколико објеката распоређених у дубину парцеле, при чему је главни објекат изграђен до улице. Ова структура је потпуно идентична парцелама у суседном блоку у ком се налази Економска школа, а чија је израда плана такође у току. На к.п. бр. 8354 је започета изградња вишепородичног објекта ископом подрумског дела и велике темељне јаме. У Улици В. Караџића постоје још два вишепородична објекта: стамбена зграда „Борање” на кп. 8342 и зграда на кп. 8364, угаони објекти на супротним крајевима овог низа.

Габарити објеката у Ул. В. Караџића 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 14-16 метара што у великој мери условило планирану спратност будућих објеката.

Терен је углавном раван.

Улична мрежа је већ дефинисана и изграђена.



Изглед објеката из Улице Вука Караџића



Изглед објекта из Улице Учитељске



Изглед објекта из Улице Краља Петра I



Изглед објекта из Улице Саве Ковачевића



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. Спратност планираних објеката је условљена регулационом ширином улица и удаљеношћу до наспрамних објеката.

Како парцеле у оквиру предметног плана на којима је планирана нова изградња 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 нових објеката у низу.

Површине за јавне намене:

- саобраћајне површине;
- јавне зелене површине;
- 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 26762 м ²	Планирана намена	Површина	Заступљеност у обухвату плана %
Површине за јавне намене	Саобраћајне површине	12360	46
	Комуналне површине	105	0,5
	Зелене површине	2600	9,7



Површине за остале намене	Вишепородично становање са терцијалним садржајима	11562	43
	Терцијални садржаји (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)	135	0,8

Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Површина обухвата.....	26762 м ²
Површина блока без улица.....	18270 м ²
Планирана изградња на нивоу блока.....	8963 м ² (49%)
БГРП на нивоу блока.....	43046 м ²
Просечна спратност.....	П+4

2.3. Карактеристичне зоне и целине

На предметном простору се издвајају две карактеристичне зоне и целине, односно два типа изграђености и два типа физичке структуре. Источну половину блока карактерише тип отвореног блока, са изграђеним слободностојећим објектима окруженим отвореним простором и зеленим површинама и у оквиру исте се углавном задржава постојеће стање (карактеристична зона 2) У западном делу блока планирана је изградња објеката у функцији вишепородичног становања у низу (карактеристична зона 1) формирана на идентичан начин као планирани низ преко пута у Ул. Вука Караџића у блоку у ком се налази Средња економска школа. С обзиром да је ова улица карактеристина по већој концентрацији садржаја, људи и саобраћаја, планирани су објекти у низу, који би били грађени у дубину парцеле, макс. спратности П+4 и практично је ово део блока где је планска интервенција најочигледнија.

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;
- 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, које се могу делити парцелацијом до минимума 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 фронтovima, 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	6597844.68	4932544.08
2	6597847.37	4932543.84
3	6597849.27	4932542.00
4	6597849.59	4932539.32
5	6597840.63	4932500.20
6	6597838.56	4932484.08
7	6597839.65	4932467.91
8	6597843.84	4932452.25



9	6597851.00	4932437.66
10	6597868.03	4932410.11
11	6597871.45	4932402.55
12	6597872.87	4932393.62
13	6597871.97	4932385.37
14	6597862.19	4932345.03
15	6597860.50	4932335.17
16	6597860.20	4932324.29
17	6597861.35	4932314.36
18	6597861.30	4932313.06
19	6597860.71	4932311.90
20	6597859.61	4932311.07
21	6597823.90	4932295.36
22	6597817.64	4932293.26
23	6597811.13	4932292.37
24	6597804.54	4932292.71
25	6597785.84	4932295.47
26	6597784.45	4932297.32
27	6597786.56	4932310.71
28	6597787.04	4932310.64
29	6597788.85	4932321.78
30	6597791.15	4932331.99
31	6597793.28	4932345.07
32	6597793.82	4932358.31
33	6597792.72	4932371.76
34	6597790.06	4932384.74
35	6597759.55	4932498.11
36	6597759.23	4932498.02
37	6597755.33	4932512.63
38	6597755.63	4932512.71
39	6597753.51	4932520.58
40	6597754.09	4932521.59
41	6597779.68	4932528.27
42	6597779.81	4932527.78
43	6597799.56	4932532.98
44	6597799.73	4932532.36

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,већ се ради само ако се за то укаже потреба и 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).



Део трга Ј.Цвијића има површину 254m^2 , а формира се од дела кат.парцеле 5352.

Део улице С.Ковачевића има површину 1868m^2 , а формира се од кп.5353 и дела кат.парцеле 8327/1.

Део улице Краља Петра има површину 2000m^2 , а формира се од делова следећих кат. парцела: 11946, 8327/1 и 8330.

Део улице Учитељске има површину 755m^2 , а формира се од кп.8366 и дела 8364.

Део улице В.Карацића има површину 3660m^2 , а формира се од кп.8419, 8346, 8347, 8348, 8349, 8351, 8352, 8353, 8354, 8356, 8357, 8359, 8361 и 8364. Кад се укаже потреба исправиће се граница са кп.8342 (Бораћина зграда) и регулисати међа тако да иде посадашњој западној страни зграде.

Парцела намењена за трафо-станицу -кп.8329 има површину 30m^2 .

Парцела намењена за трафо-станицу -кп.8336 има површину 24m^2 .

Парцела намењена за блоковску површину-кп.8327/1 има површину 6311m^2 .

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене износи 14902m^2 . Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи 11860m^2 .

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

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.

У оквиру карактеристичне зоне 2, тј. отвореног дела блока, планиране су интерне блоковске саобраћајнице које углавном прате постојеће неуређене колске површине, ради приступа паркинг местима и комуналним површинама (трафо станице), као и ради приступа парцелама које се налазе у западном делу блока (карактеристична зона 1) са задње стране.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Предвиђено је 27 паркинг места у Улици Саве Ковачевића, док је у оквиру блока на отвореним слободним површинама могуће остварити 63 паркинги 19 гаражних места. Укупан број паркинг места који се може остварити у оквиру јавних површина је 109. Како је број стамбених јединица у оквиру објеката који се налазе у делу отвореног блока, који се задржавају (карактеристична зона 2) 207 стамбених јединица и како постоји око 340m^2 пословног простора, следи да је урбанистичко правило за потребним бројем паркинг (и гаражних места) за постојеће вишепородичне објекте тек упола задовољено.

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.

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.

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 садње у једносмерним улицама, 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 и прехрану дрворедних садница.

Постојеће зелене површине у делу блока отвореног типа је неопходно уредити као парковску целину, са заштитним врстама зеленила и опремити неопходним мобилијаром.

2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.8.1. Хидротехничка инфраструктура

2.8.1.1. Постојеће стање

Водоводна мрежа

У улици Вука Караџића планом је предвиђено грађење вишеспратних објеката породичног становања. Основна карактеристика осталог простора је изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Плана постоји изведена водоводна мрежа у делу простора по ободним улицама. Цевоводи у улицама : Учитељска и Вука Караџића су од ЛГ материјала пречника Ø500 мм и Ø100, а у улицама Саве Ковачевића Ø500 мм и Ø80. У улици Краља Петра I је Ø80 мм и Ø100 од ЛГ материјала. Челични цевовод Ø500 мм у ул. Учитељска, Вука Караџића и Саве Ковачевића је регионални цевовод за Ваљевски и Зајачки правац.

Фекална канализациона мрежа

Фекална канализација постоји у свим ободним улицама осим у Учитељској улици. Иста је по сепаратном систему. Цевоводи у улицама : Саве Ковачевића и Вука Караџића су Ø200 мм керамички и у Краља Петра I Ø300 мм ПВЦ.

- **Напомена** : Неопходно је реконструисати канализациони колектор у улици Вука Караџића, колектор је у веома лошем стању, запуњен и запушен, малог пречника за постојеће кориснике и нема техничке могућности прикључивања нових корисника. Нови предвиђени колектор је Ø350 мм ПВЦ.

**Кишна канализација**

Кишна канализациона мрежа постоји у улицама Вука Караџића и Краља Петра I Ø200 мм у улици Саве Ковачевића Ø 300 мм. Планом је предвиђена кишна канализациона мрежа у улици Учитељска Ø 300 мм.

2.8.1.2. Планирано стање**Водоводна мрежа**

Постојећа мрежа је прстенаста осим у улици Краља Петра I где је граната. У улици Учитељска предвиђена је водоводна мрежа. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарних хидраната у складу са прописима.

Фекална канализација

Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему. У улици Учитељска предвиђена је фекална канализација. Планирано је да се постојећа канализациона мрежа у ул Саве Ковачевића и Вука Караџића 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. 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 Вука Караџића, Краља Петра I и Саве Ковачевића. Планирано је да се изгради цевовод у улици Учитељска. 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 Учитељска 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:

- Трафостаница ЗТС „Штира 1“ 10/0,4 kV, капацитета 630 kVA.
- Трафостаница ЗТС „Штира 2“ 10/0,4 kV, капацитета 630 kVA;
- Подземна 10 kV мрежа, која чини везу постојећих трафостаница међусобно и везу 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/Џ) ужадима на челично решеткастим стубовима;
- Јавна расвета постоји на челичним округлим стубовима са лиром у улицама: Саве Ковачевића, Краља Петра Првог и Учитељска. У улици Вука Караџића јавна расвета је на стубовима НН мреже.

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре приказане су локације постојећих трафостаница, трасе постојеће средњенапонске и нисконапонске електроенергетске мреже и трасе постојеће јавне расвете.

2.8.2.2. Планирано стање

Трафостаница

На предметном подручју постојеће трафостанице ЗТС „Штира 1“ и ЗТС „Штира 2“ се задржавају. Из постојећих трафостаница напајају се постојећи потрошачи у оквиру блока, као и потрошачи из суседних блокова. Трафостаница ЗТС „Штира 1“ је повезана у прстенасту везу између ЗТС „Школски центар“ и ЗТС „Обданиште“, а трафостаница ЗТС „Штира 2“ је повезана у прстенасту везу између ЗТС „Штира 1“ и МБТС „Штира 3“.

За напајање будућих потрошача на основу пораста оптерећења планирана је нова трафостаница МБТС „Штира 4“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA. Нова трафостаница биће у прстенастој вези са трафостаницама ЗТС „Штира 1“ и ЗТС „Штира 2“. 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 планирану трафостаницу издваја се јединствена парцела јавне намене. Локација нове трафостанице приказана је у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

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. Задржава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница и за повезивање са трафостаницама у околини и то са ЗТС „Школски центар“, ЗТС „Обданиште“, МБТС „Штира 3“ и МБТС „Шуловача“. Задржава се 10 kV мрежа која представља међусобну везу трафостаница ЗТС „Школски центар“ и МБТС „Поенкарева“, које су из суседних блокова. Планирани су нови 10 kV водови у за повезивање у прстенасту мрежу планиране трафостанице са постојећим трафостаницама.

Нисконапонска мрежа

Постојећа нисконапонска мрежа са самоносивим кабловским снопом (СКС) и са Al 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 објекта 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 слободним зеленим површинама у кабловском рову дубине 0,8 м, од ТС до КПК на објекту.



Јавна расвета

Приликом реконструкције улице Краља Петра Првог, планом се предвиђа реконструкција јавне расвете уз санацију оштећених стубова као и њихово измештање из будућег коловоза у будући тротоар, на 0,5 м од ивице коловоза.

Планом се планира изградња јавне расвете у улицама Вука Карџића, Саве Ковачевића и Учитељској, са светилкама за натријумске сијалице, снаге до 250W, на челичним стубовима висине до 10 м са једном лиром. Планом је предвиђена јавна расвета паркинг простора унутар блокана ниским челичним стубовима висине до 4 м, са декоративним парковским светилкама са сенилом за усмеравање светлости на простор испод светилке због смањења светлосног загађења простора.

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.

Планиране трасе средњенапонске и нисконапонске мреже, јавне расвете приказане су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

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 већим делом подземно а мањим делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

2.8.3.2. Планирано стање

За нове, планиране објекте пројектовати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана Ул. Вука Караџића до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110 мм, пројектоване 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, капацитет и 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 xПОН и то хоризонтални развод напр. пресек 16 мм, а за вертикални развод користити цеви већег пречника напр. пресек 32мм.

Постојеће ТТ каблове капацитета 150x4x04 и 5x4x04 који су положени кроз К.П.8354 уз међу са К.П. 8356, потребно је изместити на леву страну исте К.П.8354 на удаљености од минимум 0,5м од темеља објекта.

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 левом страном улице Саве Ковачевића. Из шахти се топлотном енергијом снабдевају подстанице „Борања” и подстанца „Школски центар”. Из подстанице „Борања” топовод води до зграде Средње економске школе. 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.

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 Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници нема утврђених нити евидентираних непокретних културних добара, као ни добара које уживају претходну заштиту.

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 постављање посуде 1,1m³ је потребно обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

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 Правилником 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 501-141/2015 од 5.1.2016. 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. 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);
3. 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;
4. 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;
5. при пројектовању и изградњи односно надоградњи објеката морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања заједничке гасне инсталације;
6. 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;
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. 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;
 10. саобраћајнице унутар објекта улазе/излазе пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација као и прилаз ватрогасних возила;
 11. неопходно је реконструисати колектор у Улици Вука Караџића пречника довољног да прихвати постојеће и планиране кориснике;
 12. дуж саобраћајница планирати дрвореде од врста отпорних на аерозагађење;
 13. предвидети постављање специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама;
 14. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравана;
 15. 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;
 16. 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 посебним системом канализације и преко таложника за механичке нечистоће и сепаратора уља и масти евакуисати у канализиону мрежу општег типа;
 17. санитарно-фекалне отпадне воде, настале у оквиру постојећих и планираних објеката, прикупити посебним системом канализационе мреже и евакуисати у колектор јавне канализације;
 18. у случају изградње уљне-трафо станице, неопходно је планирати боднонепопусни базен за прихват уља;
 19. 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;
 20. 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.;
 21. Потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1 м³ које ће служити за прикупљање комуналног отпада.



2.9.3. Заштита природе

Предметно подручје се не налази унутра заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1. применити важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, одређивање положаја, висине и спољног изгледа објеката и друга правила изградње;

2. спречити градњу објеката који могу на било који начин угрозити околину, односно који користе токсичне и опасне материје, производе буку, прашину и неугодне мирисе, а ради обезбеђења заштите ваздуха, воде и земљишта;

3. предвидети инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима;

4. сачувати свако постојеће вредно стабло или групацију високе вегетације;

5. прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру;

6. при озелењавању избегавати инвансивне (агресивне алохтоне) врсте, као и врсте које су детерминисане као алергене (топле и сл.);

7. дуж саобраћајница планирати дрвореде од врста отпорних на аерозагађење;

8. предвидети постављање специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама;

9. уколико се током радова наиђе на геолошко-палентолошке или минералошко-пентролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.9.4. 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 постављање посуде 1,1м³ је потребно обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.



2.9.5. 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.

2.9.6. 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, канали 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.

2.9.7. 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).

2.9.8. Инжењерско геолошки услови изградње

1. Објекти јавних намена, стамбени и комунални објекти фондирају се на тракастим темељима, самцима или контрапличи и изузетно, ако је прашинасто тло водом засићено ниске конзистенције, неопходно је фондирање на бушеним шиповима који се ослањају на носиви слој.



Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу већим од 200,00 кN/м².

Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља.

2. За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5м, ако нема подземних вода, пројекат 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 повремених високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа”.

5. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитационо 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 1,20м - 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 100ЕС/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 $D+2*0,30m$, 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 1,0м, 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. 25cm 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 Саве Ковачевића, Краља Петра I и Вука Караџића. Планирано је да се изгради цевовод у улици Учитељска Ø300 мм. и да се одведе у улицу Краља Петра I. 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 зацевљен Грабовачки поток и који се улива у реку Штиру. Овај поток је реципијент за атмосферске воде из дела улице 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 20cm. Постелица 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 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 250Vпрема 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 наиздвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м²;
- Објект трафостанице може бити зидани или од предфабрикованих 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 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 Φ 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 Φ 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 провљчити каблови свих врста информационих система.

Подзеним мрежама се додељује заштитни коридир 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 Φ 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 левом страном улице Саве Ковачевића. Из шахти се топлотном енергијом снабдевају подстанице „Борања” и подстаница „Школски центар”. Из подстанице „Борања” топловод води до зграде Средње економске школе.
- Прикључење на систем даљинског грејања се обавља по процедури прописаној у Одлуци о условима и начину снабдевања топлотном енергијом -Одобрење за прикључење (Сл. лист Града ЛОзница 2/2013)
- 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 °C.
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 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.
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 предузети 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;
- јавне зелене површине;
- 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, које се могу делити парцелацијом до минимума 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.



3.2.1.5. Правила грађења за објекте

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном заузетости. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не преставају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта.

Грађевинска линија 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 објекта чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објекта) 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 објекта већи од $1/3$ висиневишег објекта). Међутим, у том случају нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објекта 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 $1,0 \text{ m}^2$ по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од $3,0 \text{ m}^2$. Најмања висина парапета отвора у светларнику је $1,8 \text{ m}$.

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

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

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

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

- на делу објекта према задњем дворишту - $1,20 \text{ m}$, 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 - $0,30 \text{ m}$, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи $3,00 \text{ m}$, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

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

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



Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9м 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 објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

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

- кота приземља може бити максимално 1,2м виша од нулте коте, а уколико се у приземљу планираних објекта налазе комерцијални садржаји онда може бити максимално 0,20 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 објекта, носивост тла и сл. Подрумска етажа може заузимати 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 објекат 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 50м² продајног простора;
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²;
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице.

Изузетак од горенаведеног су парцеле ближе описане у тачки 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.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Предвиђено је 27 паркинг места у Улици Саве Ковачевића, док је у оквиру блока на отвореним слободним површинама могуће остварити 63 паркинг и 19 гаражних места. Укупан број паркинг места који се може остварити у оквиру јавних површина је 109. Како је број стамбених јединица у оквиру објекта који се налазе у делу отвореног блока, а који се задржавају (карактеристична зона 2) 207 стамбених јединица и како постоји око 340м² пословног простора, следи да је урбанистичко правило за потребним бројем паркинг (и гаражних места) за постојеће вишепородичне објекте тек упола задовољено.



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.

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 отварати ван регулационе линије.

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.

У улицама је могуће подизање нових дрвореда, што ће бити детаљније разрађено 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 садње у једносмерним улицама, 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 и прехрану дрворедних садница.

Постојеће зелене површине у делу блока отвореног типа потребно је уредити као парковску целину, са заштитним врстама зеленила и опремити неопходним мобилијаром.

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

НАМЕНА ОБЈЕКТА	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. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату. Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање;услужно-трговинске делатности; мега-маркети, супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; банке, пословниобјекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање; -ресторани и други угоститељски објекти; - услужно занатство; -производно занатство (са ограниченом производњом)
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м2 Максимална површина парцеле није ограничена Минимална ширина парцеле.....12,0м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....70% Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 (изузетак кп. 8354 којој је по претходним условима додељено П+4+Пк) - максимална висина објеката - до коте пода задње етаже..... 13,5 м - до коте слемена..... 20 м Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. 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: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформирану стамбени простор..
ПАРКИРАЊЕ	Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: - за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора; - за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²; - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице; Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.)
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. 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.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажних-демонтираних 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.).



ПОСЕБНИ УСЛОВИ	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. 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. Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза. 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 .
-----------------------	--

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

НАМЕНА ОБЈЕКТА	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. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату. Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање;услужно-трговинске делатности;супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање;
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....70% Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 - максимална висина објеката - до коте пода задње етаже 13,5 м - до коте слемена..... 20 м Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. 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: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформирани стамбени простор..
ПАРКИРАЊЕ	Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: - за трговину и административно-пословне објекте1 паркинг место на 100м² продајног простора; Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.).
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	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.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажних-демонтираних 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.).



ПОСЕБНИ УСЛОВИ	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. 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. Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза. 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.
-----------------------	---

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 објекта 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 објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикеаним 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.

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

На објекту који се налази на кп бр. 8335, 8336 и 8337 КО Лозница (излази изван граница поменутих парцела) је могућа доградња стамбено-пословног под следећим условима:

НАМЕНА ОБЈЕКТА	За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату. Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање;услужно-трговинске делатности; супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање;
ПАРЦЕЛА	Од постојећих парцела формирати једну парцелу која би обухватала само земљиште испод објекта.
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....100% Максимална спратност објекта.....П+1+Пк - максимална висина објекта - до коте слемена.....10,5 м Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објекта. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. 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: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Поткровља: Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, чија максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине.



ПАРКИРАЊЕ	Потребно је обезбедити паркинг места за 20% од броја планираних стамбених јединица. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: - за трговину и административно-пословне објекте1 паркинг место на 200м² продајног простора;
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	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. 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. Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза. За изградњу/доградњу планираног објекта је неопходна израда Урбанистичког пројекта којим би се проверила испуњеност услова.

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. Смернице за спровођење плана

План детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире 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 парцелама у обухвату предметног плана са површином мањом од 5% од потребне могућа је изградња у складу са правилима грађења као и за парцеле које задовољавају услов минимално потребне површине. На парцелама 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, дозвољена је изградња уз обавезну израду урбанистичког пројекта којим ће се испитати могућност изградње на истој уз поштовање свих стандарда, према правилима посебно дефинисаним у таквим случајевима овим планом. У овом случају одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Одељење за планирање и изградњу уз претходно прибављање мишљења Комисије за планове.

2. Локације 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 конкретну локацију план не садржи довољно елемената за издавање локацијских услова. 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 8343,8346,8347,8348,8349,8351,8352,8353,8356,8357,8359,8360, 8361 и 8363 не задовољавају површином, фронтом или планираном градњом, да се на њима одмах приступи градњи без претходне препарцелације.

Парцеле код којих је потребно уредити међу до улице, ради успостављања регулационе линије су следеће: 8346,8347,8348,8349,8351,8352,8353,8354,8356,8357,8359,8361,8364,8327/1 и 8330.

На парцела 8364, мора се приступити регулисању међе са улицом В.Карацића. На поменутој парцели постоји изграђен објект који се задржава.

За парцеле које су величине објекта као што су кп.8327/2,8328,8329,8330,8331,8332,8333,8334,8335,8336,8337,8338,8339,8340,8341 и 8342, задржава се постојеће стање, које се може усагласити изменом граница са снимљеним стањем објекта, кад се за то укаже потреба.

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 многост 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 Локацијских услова, 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 компезовати 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 и карактеристичне зоне

Лист 1.3. - Карактеристичне зоне и целине

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 топлификације

Лист 3.4.– Синхрон план



Лист 3.5.– Попречни профили са инфраструктуром

Лист 4 - План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Геодетска ситуација
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници (бр. 06-13/15-23-35 од 30.4.2015.год.)
- Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Учитељске, Вука Караџића, Саве Ковачевића и Реке Штире у Лозници (бр. 10-С/2015 од 08.4.2015.год.)
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Електрсрбија д.о.о. Краљево, ЕД Лозница, бр.4-152/15 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 ЈКП Топлана-Лозница бр.1111-1 од 22.09.2015. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр.020-1897/3 од 15.09.2015.год.
- Услови КЈП Наш Дом, бр.1707 од 11.9.2015.године
- Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова бр.217-10581/15-1 од 08.09.2015.год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр.91/1465 од 05.10.2015.год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр.601/15 од 08.09.2015. год.
- Решење о утврђивању мера и условазаштите животне средине бр. 501-141/2015 од 25.01.2015.год.
- Услови ЈП Град Лозница бр.03-1127/1 од 1.10.2015.год.
- Услови ЈВП Србија-воде, ВПЦ Сава-Дунав бр.3918/1 од 18.9.2015.
- Услови ЈП Путеви Србије бр.953-21130/15-3 од 2.11.2015.год.
- Услови ЈП Путеви Србије бр.953-21130/15-1 од 28.9.2015.год,
- Извештај о обављеном раном јавном увиду, 17. Комисија за планове Града Лозница
- Захтев Мићановић Ивице изнет током раном јавног увида
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана, 26.седница Комисије за планове Града Лознице, 11.3.2016.год.
- Записник са 32 седнице Комисије за планове Града Лозница, бр.8/2016 од 22.7.2016.

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/16-3-13

Датум: 7. септембар 2016. године

Л о з н и ц а

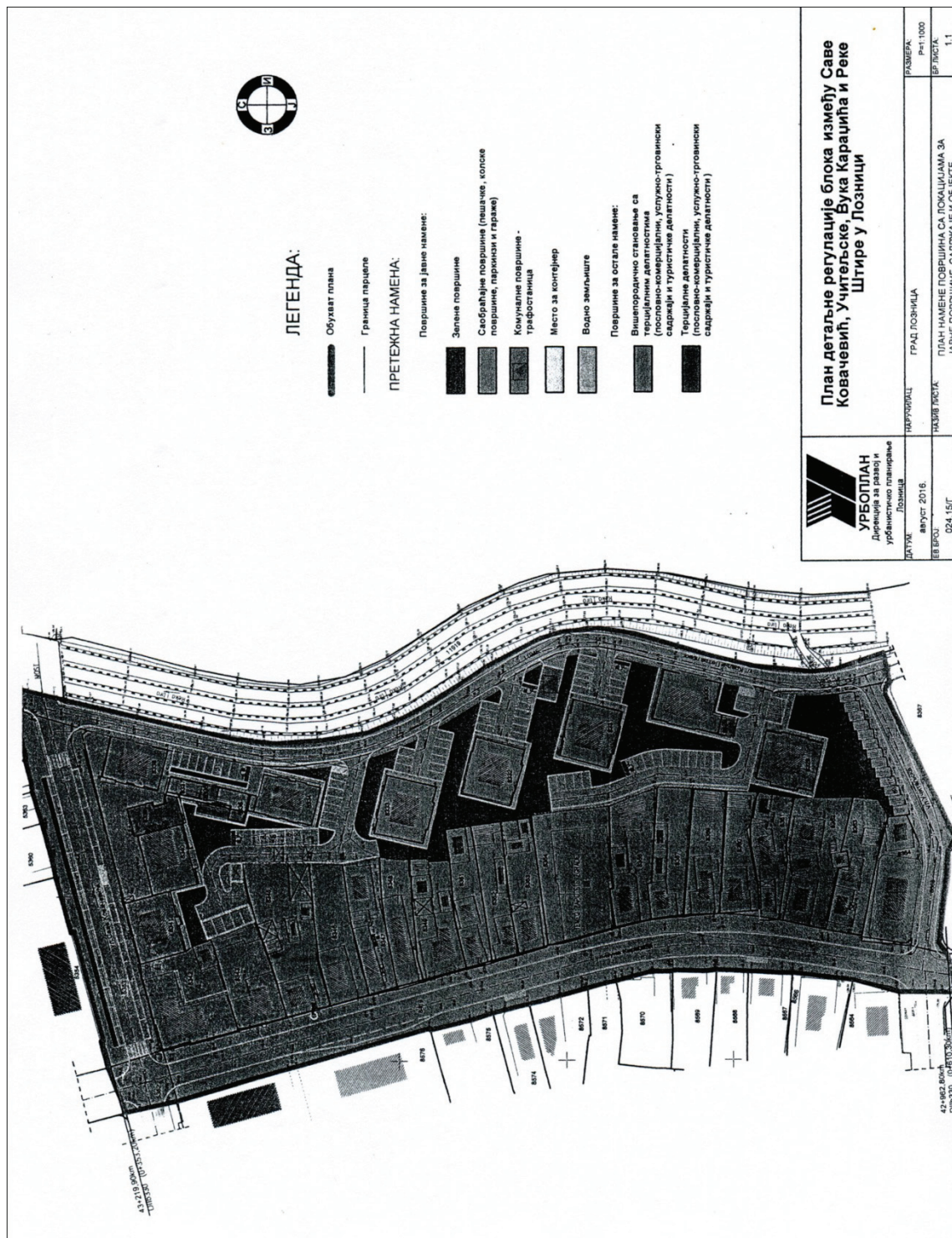
**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**

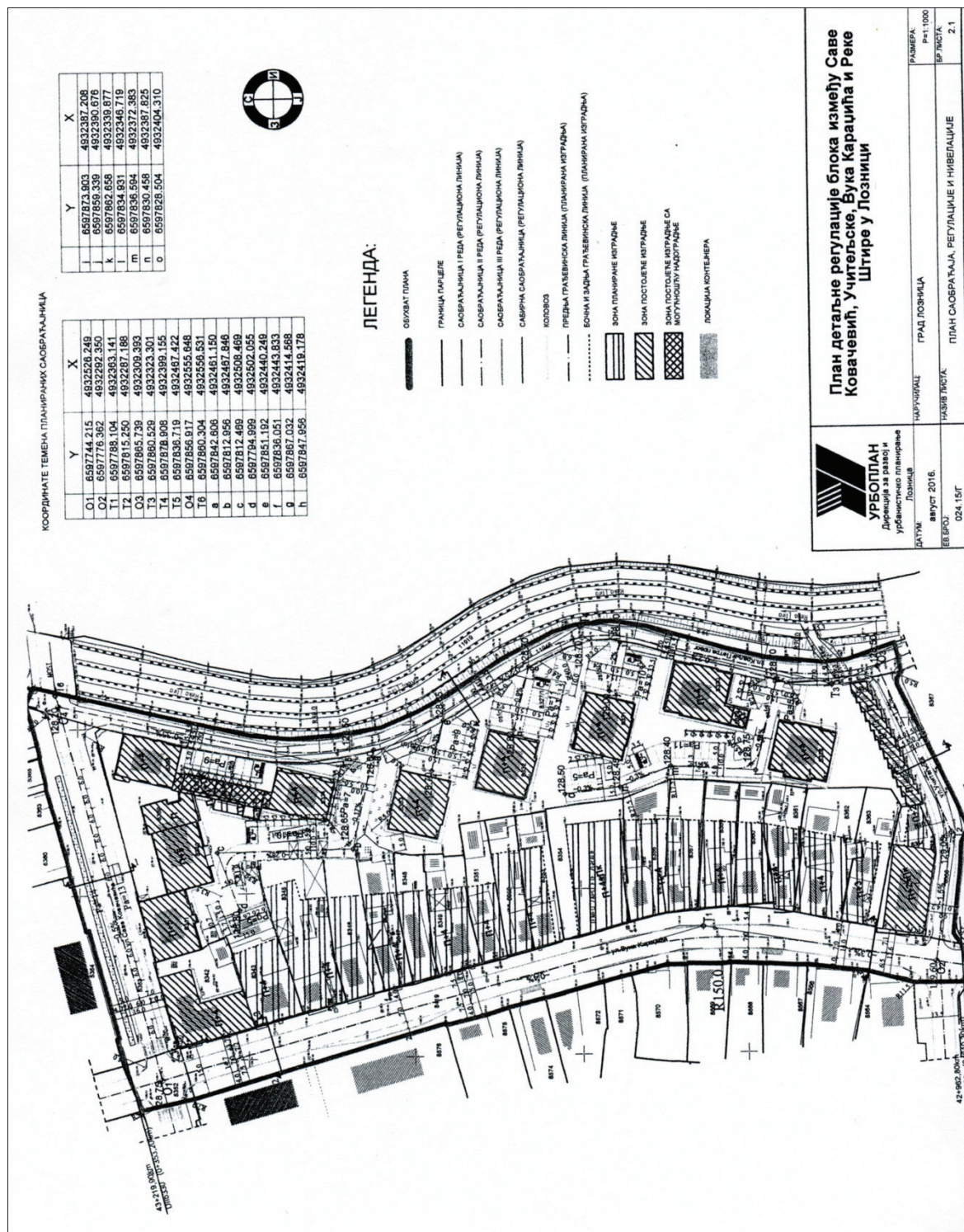


3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА САВЕ КОВАЧЕВИЋ, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И РЕКЕ ШТИРЕ У ЛОЗНИЦИ

- графички приказ обухвата плана -





СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/16-3-14

Датум: 7. септембар 2016. године

Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

**4**

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 7. септембра 2016. године, донела је

О Д Л У К У

**о доношењу Плана детаљне регулације блока између
Улица Болничка, Др Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и
Трга Вука Караџића у Лозници**

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације блока између Улица Болничка, Др Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Обухват Плана чине катастарске парцеле број: 3542, 3543, 3544, 3546, 3547, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553, 3558/1, 3558/2, 3558/3, 3558/4, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/8, 3558/9, 3560/1, 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560/6, 3560/7, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, део 3582, 5171/1, 5171/2, 5171/3, 5172, 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5187, 5191, 5192 и део 11949/1 све у К.О. Лозница, укупне површине 3.14.47 ха.

Члан 3.

Планом је омогућена изградња вишепородичних стамбенио-пословног 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 Болничка, Др Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића 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: 06-26/16-3-14****Датум: 7. септембар 2016. године****Л о з н и ц а****ПРЕДСЕДНИК****СКУПШТИНЕ ГРАДА****Милена Манојловић Кнежевић, с.р.****5**

На основу чл. 27 и 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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) 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 7. септембра 2016. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА,
ДР.МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА
ВУКА КАРАЦИЋА У ЛОЗНИЦИ**

I ОПШТИ ДЕО**1.1. УВОД**

План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Карацића у Лозници, израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лозница.

Предметно подручје је у оквиру зоне ужег градског центра предвиђене за израду плана нижег реда.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Карацића у Лозници („Сл.лист града Лознице“, бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.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. 22/2015)
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (Сл. лист града Лознице бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.) са Одлуком о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015. год.) бр. 13 - С/2015 од 28.8.2015.год.
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

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

- урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града

- урбанистички параметри за вишепородично становање у зони ужег градског центра

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

- вишепородично становање и терцијалне делатности (пословно-комерцијални и услужно-трговински садржаји)

1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ

Граница обухвата плана креће од укрштања улице Болничке са улицом Војводе Путника, па северном међом ул.Болничке све до укрштања са улицом Др.Марина одакле наставља њеном источном међом до улице Војводе Путника .Одатле међа наставља јужном страном улице Војводе Путника ,све до улице Вере Благојевић,наставља том улицом до реке Штире,па северном страном реке ка западу, све до трга Вука Караџића,па јужном страном овог трга, све до улице Војводе Путника тј.полазне тачке.

Површина обухвата плана је приближно **3. 14. 47 м²**

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: 5171/1, 5171/2, 5171/3, 5172, 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5187, 5191, 5192, део 3582, 3558/1, 3558/2, 3558/3, 3558/4, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/8, 3558/9, 3560/1, 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560/6, 3560/7, 3542, 3543, 3544, 3546, 3547, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578 и део 11949/1



Табела 1. Парцеле у К.О. Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	3542	608	Град Лозница	Улица др. Марина
2	3543	184	РС држалац Ликић Зула	Породично становање
3	3544	153	РС Аличић Станимир	Породично становање
4	3546	183	РС Шаулић Мујица	Породично становање
5	3547	165	РС држалац Фафулић Амзо	Породично становање
6	3548	147	РС Икановић Суљо и, РС држалац Икановић Рамо	Породично становање
7	3550	53	Град Лозница	Породично становање
8	3551	137	РС држалац Базић Осман	Породично становање
9	3552	212	РС Сакић Сумбул, РС Бајрић Ајка, РС Пиљевић Дара и РС Карадаревић Ана	Породично становање
10	3553	151	РС држалац Сакић Смајо и Град Лозница	Породично становање
11	3558/1	1157	РС дражала Авдић Стана, РС држалац Икановић Алага, РС држалац Икановић Рамо, РС Зечевић Владо, РС држалац Икановић Занфо, РС Зечевић Мило, РС Зечевић Слободан, РС Зечевић Милан и РС држалац Тодоровић Драгица	Вишепородично становање са пословањем
12	3558/2	543	РС Његомир Мирослав, РС Његомир Бранислав, РС Фафулић Миша и РС Фафулић Кујо	Слободне блоковске површине
13	3558/3	395	РС Зечевић Мило и РС Зечевић Слободан,	Вишепородично становање са пословањем
14	3558/4	275	Аничкић Зоран, Мајсторовић Зоран и Мајсторовић Сретен	Породично становање са пословањем
15	3558/5	186	РС држалац Еганивић Зејна, држалац Муркић Бего и држалац Муркић Лела	Неизграђене површине
16	3558/6	64	Град Лозница	Неизграђене површине
17	3558/7	306	РС држалац Предузеће за промет „Дрина“, АД у стечају Лозница	Неизграђене површине
18	3558/8	251	РС држалац Неговановић Љубиша, РС држалац Јовичић Ненад, РС држалац Јовичић Предраг и РС држалац Белина Биљана	Породично становање са пословањем
19	3558/9	797	Град Лозница	улица
20	3560/1	4160	РС Обрадовић Драгољуб, РС Сунић Беган и Град Лозница	Вишепородично становање са пословањем и блоковска површина



21	3560/2	253	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 16, Лн 6023	Вишепородично становање са пословањем
22	3560/3	591	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 14, Лн 6024	Вишепородично становање са пословањем
23	3560/4	163	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС Митрић Зоран, РС Трифуновић Светлана и РС Милијашевић Јовиша, Лн 6025	пословање
24	3560/5	116	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС Митрић Зоран, РС Трифуновић Светлана и РС Милијашевић Јовиша, Лн 6025	пословање
25	3560/6	671	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 27-29, Лн 6026	Вишепородично становање са пословањем
26	3560/7	318	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 18, Лн 6027	Вишепородично становање са пословањем
27	3566	214	РС држалац Базић Мила	Породично становање
28	3568	289	РС држалац Јавно стамбено комунално предузеће „Лозница“ и РС Сунић Беган	Породично становање
29	3572	364	РС Муркић Алија, РС Шаулић Ратко, РС Шаулић Бећо и РС Шаулић Омер	Породично становање
30	3573	142	РС Икановић Занфо, РС држалац Икановић Ђула, РС држалац Икановић Салко и РС држалац Икановић Мица	Породично становање
31	3574	252	Град Лозница	неизграђено
32	3578	188	РС Салкић Мујо, РС Салкић Нурија и РС Мркић Аган	Породично становање
33	Део 3582	3617	Град Лозница	Улица Болничка
34	5171/1	2668	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
35	5171/2	2758	РС држалац Град Лозница	пословање
36	5171/3	231	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша, Лн 5713	Блоковска површина
37	5172	454	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС дражалац Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница	пословање
38	5173	515	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
39	5174	852	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
40	5175	323	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 2	Вишепородично становање са пословањем
41	5176	177	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша	пословање



42	5177	88	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша	пословање
43	5178	300	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 6	Вишепородично становање са пословањем
44	5180	271	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Вере Благојевић 4	Вишепородично становање
45	5181	268	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Вере Благојевић 2	Вишепородично становање
46	5182	14	РС држалац Град Лозница	пословање
47	5183	13	РС држалац Град Лозница	пословање
48	5184	454	Живановић Илија, Живановић Весна и Локсимовић Јасна	Породично становање са пословањем
49	5187	300	РС Николић Велибор, РС Милетић Горан, РС Јовановић Иванка и РС Јовановић Љиљана	Породично становање са пословањем
50	5191	251	РС Друштво „Симић сјај“ Д.О.О. Лозница	Породично становање са пословањем
51	5192	1009	РС држалац Град Лозница	Улица Вере Благојевић
52	Део 11949/1	3196	РС ЈП „Путеви Србије“ и Град Лозница	Улица Војводе Путника

Укупна површина обухвата **3. 14. 47 м²**.

1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА



Подручје у обухвату плана је највећим делом изграђено.

Предметно подручје се налази у непосредној близини Трга Вука Караџића односно наслања се на сам Трг. Такође, предметни обухват је на главном градском потезу односно на



делу главне магистралне саобраћајнице државног пута I реда Лозница-Ваљево. Ово подручје представља центар комерцијалних, пословних а нарочито стамбених садржаја.

С обзиром да је локација у самом центру града, није сасвим адекватно искоришћена.

Предметно подручје се углавном одликује ивичном градњом различитих форми.

Вишепородично становање је преовлађујућа намена. Старост и спратност објеката је различита. Поједини вишепородични објекти су из 60-70-их година прошлог века до новије градње после 2000 године. Спратност је од По+Пр+3 до Пр+6+Пк. Приземне етаже су намењене пословању-трговини, угоститељству и др.

Индивидуално становање је заступљено делимично у свакој од подцелина али највише у североисточном делу плана (угао између улица Др. Марина и Болничка). Породични објекти су спратности од Пр+О до Пр+2+Пк.

Многи делови ових објеката а понегде и цели објекти су претворени у пословни простор. Делатности (пословање) су смештене и у склопу породичних и вишепородичних објеката али и у оквиру самосталних објеката, као што је на пример објекат "Робна кућа", занатски центар "Фонтана", занатски центар у улици Војводе Путника и др.

Унутрашњост блокова је неуређена, нарочито целине "А" и "Б" у северном делу предметног подручја. Целина "Ц" је прилично уређена и има просторно веће озелење површине.

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 вишег реда односно 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

- постојећа вишепородична стамбено-пословна зграда као и планирана изградња нових стамбено-пословних објеката

Нова градња подразумева могућност ивичне изградње будућих стамбено-пословних објеката у улици Болничкој и улици Војводе Путника, максималне спратности Пр+5. Нова градња је наставак започетог низа.



Будуће објекте треба адекватно уклопити у постојећу физичку структуру.
Изграђени објекат се задржава у постојећем габариту и волумену.
Доградњом се добија полуотворени блок.



Целина (зона) ‘‘Б’’

Зона ‘‘Б’’ обухвата парцеле у улицама Болничка, Др. Марина и Војводе Путника.

Изграђени вишепородични објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту, што значи да на њима нема нове изградње. Просторно гледано то су објекти делимично у прекинутом низу и као слободностојећи и сви су на једној катастарској парцели (к.п.бр. 3560/1). На тим објектима су дозвољене неке мање интервенције у смислу реконструкције, адаптације, промене намене а све са циљем да се стандарди становања и пословања побољшају.

Део блока на коме тренутно преовлађују приземни породични објекти на веома уситњеним катастарским парцелама, предвиђен је за изградњу вишепородичних објеката у низу, максималне спратности По+Пр+4. Планирана висина је у складу са предвиђеним висинама у околним блоковима као и са другим параметрима који утичу на висину будућих објеката.

Објекти су стамбено-пословни при чему су приземља и евентуално први спратови намењени пословању.



Целина (зона) ‘‘Ц’’

Предметна целина је у већој мери изграђена. Доминантан је пословни објекат тзв. ‘Робна кућа‘ на к.п. бр. 5173 и 5174 са припадајућом површином за паркирање на к.п.бр. 5171/1. Преостали простор су испреплетали вишепородични објекти спратности По+Пр+3 до По+Пр+5 и приземни пословни, занатски центри орјентисани ка улици Војводе Путника.

У складу са просторним могућностима, могућа је изградња стамбено-пословног објекта на углу улица Војводе Путника и Вере Благојевић максималне спратности По+Пр+5.

У оквиру целина, компатибилне намене становању су: трговина, пословање, угоститељство, туризам, забава.

Унутрашњости блокова потребно је уредити и организовати као зеленило или као комуникационе, паркинг и друге површине.



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 (м ²)	Заступљеност у обухвату Плана
Породично становање	26 50	8,4
Породично становање са комерцијалним садржајима	17 14	5,5
Вишепородично становање	46 70	14,8
Комерцијални садржаји	25 80	8,2
Неизграђене површине	51 39	16,3
Зелене површине	31 25	9,9
Паркинг површине	15 55	4,9
Саобраћајне површине	82 54	26,3
Комуналне површине (ТС)	47	0,2
Пешачке површине	17 13	5,5
Укупно:	3 14 47	100 %

Постојећа заузетост у блоку је 37,0



Биланс површина (планирано стање)

Табела бр.3

Намена	Површина (м ²)	Заступљеност у обухвату Плана
Вишепородично становање (постојеће)	46 70	14,8
Вишепородично становање (планирано)	25 58	8,1
Комерцијални садржаји	25 80	8,2
Комерцијални садржаји (планирана надградња)	2 41	0,8
Слободне зелене површине	31 39	10
Зелене површине	37 11	11,8
Дечије игралиште	1 89	0,6
Пешачке површине	33 36	10,6
Паркинг површине	14 56	4,6
Саобраћајне површине	95 20	30,3
Комуналне површине (ТС)	47	0,2
Укупно:	3 14 47	100%

Планирана заузетост на нивоу блока је 32,0%

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

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

Грађење нових објеката унутар обухвата усклађено је 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 све зоне су сличне односно у њима је заступљено пословање и вишепородично становање.

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

Целина „А“ - простор између улица Војводе Путника (лева страна), Др. Марина (лева страна) и Болничке (десна страна)

Претежна намена:

- вишепородично становање

Допунска намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

Целина „Б“ - простор између улица Војводе Путника (лева страна) и Болничке (десна страна)

Претежна намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

- вишепородично становање



Целина „Ц“ - простор који је оивичен Тргом Вука Караџића, улицом Војводе путника (десна страна), Вере Благојевић (лева страна) и реком Штиром

Претежна намена:

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

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 спратношћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту (сем објекта „Робна кућа,, чији се део надграђује)

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 само уређење паркинг и пешачких површина.

Нивелација дата овим Планом је усмеравајућа а при изради 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 са спровођење) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтовима, координатама детаљних тачака и површинама .



Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 4.3. 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 детаљних тачака за потребе
обележавања регулације јавних површина**

Табела 4

ТАЧКА	Y	X
1	6597764.86	4932939.41
2	6597759.17	4932938.60
3	6597759.73	4932942.16
4	6597761.41	4932946.30
5	6597763.50	4932949.24
6	6597766.30	4932951.81
7	6597769.70	4932953.75
8	6597773.03	4932954.82
9	6597820.83	4932964.92
10	6597822.42	4932964.82
11	6597823.87	4932963.76
12	6597824.44	4932962.26
13	6597826.63	4932938.01
14	6597806.51	4932936.18
15	6597803.95	4932936.98
16	6597802.71	4932939.35
17	6597791.70	4932938.36
18	6597793.47	4932926.47
19	6597803.79	4932927.40
20	6597804.59	4932929.96
21	6597806.96	4932931.20
22	6597827.09	4932933.03
23	6597829.04	4932911.51
24	6597768.97	4932903.25
25	6597767.05	4932903.36
26	6597765.17	4932904.30
27	6597763.84	4932905.93
28	6597769.40	4932906.73
29	6597842.89	4932966.95
30	6597843.47	4932968.94
31	6597845.26	4932970.09
32	6597887.06	4932978.93
33	6597887.48	4932976.97
34	6597889.44	4932977.38
35	6597892.86	4932978.11
36	6597893.31	4932958.45
37	6597894.67	4932955.21
38	6597897.18	4932952.73
39	6597900.44	4932951.41
40	6597903.96	4932951.44



41	6597896.54	4932960.14
42	6597897.45	4932957.97
43	6597899.10	4932956.30
44	6597901.29	4932955.44
45	6597903.64	4932955.46
46	6597918.25	4932958.51
47	6597920.41	4932959.43
48	6597922.05	4932961.11
49	6597922.92	4932963.28
50	6597922.90	4932965.63
51	6597919.56	4932954.70
52	6597922.80	4932956.08
53	6597925.26	4932958.59
54	6597926.57	4932961.85
55	6597926.53	4932965.37
56	6597919.09	4932983.65
57	6597922.51	4932984.38
58	6597923.98	4932984.69
59	6597923.57	4932986.59
60	6597967.52	4932995.89
61	6597995.48	4933002.13
62	6597998.29	4933001.95
63	6598000.55	4933000.28
64	6598001.55	4932997.66
65	6598000.98	4932994.90
66	6597999.12	4932991.60
67	6597997.09	4932988.39
68	6597981.69	4932965.34
69	6597978.48	4932960.12
70	6597975.65	4932954.68
71	6597965.46	4932933.19
72	6597963.59	4932930.93
73	6597960.87	4932929.82
74	6597885.26	4932919.24
75	6597847.68	4932914.08
76	6597752.33	4932883.3
77	6597833.09	4932894.41
78	6597854.72	4932897.38
79	6597855.77	4932897.30
80	6597856.70	4932896.79
81	6597857.33	4932895.95
82	6597857.56	4932894.93
83	6597857.18	4932889.43
84	6597855.94	4932884.06
85	6597853.88	4932878.96
86	6597851.03	4932874.24
87	6597805.19	4932810.13
88	6597739.11	4932882.98
89	6597718.11	4932879.52
90	6597710.15	4932877.85
91	6597702.39	4932875.45
92	6597694.88	4932872.32



93	6597687.70	4932868.49
94	6597669.88	4932841.86
95	6597670.09	4932841.04
96	6597952.92	4932946.99
97	6597955.08	4932931.6
98	6597933.55	4932928.1

Табела бр. 5 – Површине парцела јавног земљишта

Парцела	Начин формирања	Површина (м²)
Улица Болничка	Делови кп.3582,3558/9,3542,3543,3546,3547,3578,3574,3572,3568,3566,3560/1,3558/7	3830
Улица Војводе Путника	Делови кп.11949/1,3558/4,3558/8,3558/9,3560/1,3542,5192,5191,5187,5184,5172,5171/2,5178,5176,5175	3515
Улица Др.Марина	Делови кп.3542,3543,3544,3548,3550,3551,3552,3553	670
Улица кп.3558/9	Делови кп.3558/9,3558/7,3558/8,3560/1	1039
Улица Вере Благојевић	Делови кп.5192,5191,5187,5171/2	979
Саобраћајна површина -П8	Делови кп.3558/1,3558/2,3558/3,3558/5,3558/4,3558/7,3558/8	254
Саобраћајна површина –П9	Делови кп.3560/1,3566,3568	285
Блоковска површина П1	Део кп.3582	48
Блоковска површина П2	Део кп.3582	104
Блоковска површина П3	Део кп.3582 и 11949/1	62
Блоковска површина П4	Део кп.3560/1	2670
Блоковска површина П5	Део кп. 3560/1	321
Блоковска површина П6	Део кп.5171/2	2784
Блоковска површина П6	Део кп.5171/1	187
укупно		16748

Укупна површина јавног земљишта износи 16748м², а све остало је земљиште остале намене и износи 14699м².

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 су дате 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.6

Површине јавне намене	Површина (ха)	%
- Саобраћајне површине	10572	63
- Јавне зелене површине	6176	37
Укупно јавно:	16748	100
Површине за остале намене	Површина (ха)	%
- Вишепородично становање са комерцијалним садржајима	7228	49
- Комерцијални садржаји	2580	18
- Слободне површине	4891	33
Укупно остало:	14699	100

Укупна површина обухвата плана.....31447 м²

Површина унутар регулационих линија (нето).....14092 м²

Урбанистички параметри по зонама

Зона "А"

Површина зоне.....3208 м²

Индекс заузетости на нивоу зоне.....55,4%

Површина под објектима.....1777 м²

Просечна спратност.....од Пр+5 до По+Пр+6



Зона "Б"

Површина зоне..... 8393 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....46,5 %
 Површина под објектима..... 3899 м²
 Просечна спратност.....од Пр+0 до По+Пр+5+2Пк

Зона "Ц"

Површина зоне..... 9812 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....40 %
 Површина под објектима.....3922 м²
 Просечна спратност.....од Пр+0 до По+Пр+5

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Улична мрежа

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 Војводе Путника, ул. Болничка и саобраћајница на к.п.3558/9, целине „Б“ која је омеђена са ул. Војводе Путника, ул. Др. Марина, ул. Болничка и саобраћајницом на к.п.3558/9. Целина „Ц“ је омеђена са ул. Војводе Путника, ул. Вере Благојевић, реком Штиром са јужне стране и Трг Вука Караџића који тангира посматрани простор са северозападне стране.

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

Паркирање

У границама плана паркирање се решава са ограниченим бројем паркинг места у оквиру регулација улица и то укупно 45 паркинг места и постојећи паркинг простор у ул Вере Благојевић са 7 паркинг места у обухвату Плана 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.

Пешачке површине

Пешачке површине су предвиђене као тротоари у оквиру регулација а ако постоје просторне и катастарске могућности могу се изводити и шире од димензија датих у оквиру регулација.

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

У оквиру предметног обухвата постоји зеленило у оквиру подцелина “Б” и “Ц” и то у оквиру подцелине “Б”-16 %, а у оквиру подцелине “Ц”-28 % док у оквиру подцелине “А” нема зеленила.

У циљу унапређења стања зелених површина у оквиру обухвата планира се повећање зелених површина у оквиру подцелине “Б” и подцелине “А”

У планираном стању потребно је:

- озеленити паркинге где год је то могуће
- применити вертикално озелењавање
- реконструисати односно побољшати квалитативна својства постојећих зелених површина у смислу опремања одговарајућом високом и ниском вегетацијом. Њихово уређење ће зависити од процента осунчаности, стања постојеће вегетације као и од димензија простора.

У подселини “Ц” могуће је у оквиру зелених површина на к.п. бр. 5171/2 предвидети дечије игралиште на простору између две стамбене зграде (к.п.бр. 5180 и 5181 спратности По+Пр+3)

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 Болничка НД 200 ливеногвоздени и НД 100 ПЕХД, улица Војводе Путника НД 80 ливеногвоздена, улица Др. Марина у делу улице обухваћене планом нема цевовода, улица Вере Благојевић НД 100 ПЕХД, и Трг Вука Караџића НД 150 ПЕХД.
- У улици Болничка постоје надземни хидранти на тротоару. У улици Трг Вука Караџића подземни хидранти.



Планирано стање :

Потребно је изградити водоводну мрежу у делу улице Др. Марина јер у обухвату плана овог дела улице није решено водоснабдевање . Планом је предвиђен цевовод НД 100 ПЕХД.

Фекална и Кишна канализација

Постојеће стање :

У овом делу насеља , постоји изграђена фекална канализација :

- Улица Болничка Ø300 ПВЦ , улица Др. Марина Ø200 керамика , улица Војводе Путника Ø200 керамика и Ø500 ПВЦ , улица Вере Благојевић нема изграђене фекалне канализације , Трг Вука Караџића нема изграђене канализације у овом делу обухвата плана , крај реке Штире Ø300 керамика. Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему.

Планирано стање :

Фекална канализација

Планиран је цевовод кроз улицу Вере Благојевић. У улици ДР. Марина постојећи цевовод Ø200 је потребно заменити новим Ø300 ПВЦ. 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

Планирана је изградња кишне канализације у улици ДР. Марина. У осталим улицама обухваћеним овим планом није планирана изградња нити реконструкција кишне канализације.

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 ЗТС 10/0,4 kV „Мала“ капацитета 1x630 kVA;
- Трафостаница МБТС 10/0,4 kV „Болничка“ капацитета 2x630 kVA;
- Подземна 35 kV мрежа, која повезује ТС 35/10 kV „Лозница 1“ са ТС 110/35 kV „Лозница 1“ и ТС 35/10 kV „Лозница 2“ слободним полагањем у земљани ров;
- 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 за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на армирано-бетонским (АБ) стубовима;

- Надземна 0,4 kV мрежа са алуминијумским-челичним (Ал/Ч) ужадима на армирано-бетонским (АБ) стубовима;

Јавна расвета постоји на челичним округлим стубовима са лиром у улицама: Болничка, Војводе Путника и на Тргу Вука Караџића. У улици Др. Марин јавна расвета је на стубовима НН мреже.

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 „Мала“ и ТС „Болничка“ 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 ЗТС 10/0,4 kV „Мала“ је повезана са ТС 35/10 kV „Лозница 1“ и ТС 10/0,4 kV „Зелена пијаца“, а трафостаница МБТС „Болничка“ је повезана у прстенасту везу између ЗТС 10/0,4 kV „Градска кафана“ и ЗТС 10/0,4 kV „Болница“.

За напајање будућих потрошача на основу пораста оптерећења планирана је нова трафостаница МБТС „Мала 3“ 10/0,4 kV, капацитета 1х630 kVA, непосредно уз ЗТС 10/0,4 kV „Мала“, која практично представља проширење постојеће трафостанице. Нова трафостаница биће у прстенастој вези са трафостаниоцама ЗТС „Мала“ и ЗТС „Зелена пијаца“. 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 планирану трафостаницу издваја се јединствена парцела јавне намене. Локација нове трафостанице приказана је у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Средњенапонска мрежа

На простору обухвата Плана задржавају се постојеће средњенапонске подземне мреже 35 kV 10 kV, уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Задржава се 35 kV мрежа, која пролази кроз обухват и она представља везу ТС 35/10 kV „Лозница 1“ са ТС 110/35 kV „Лозница 1“ и ТС 35/10 kV „Лозница 2“. Заджава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама у околини и то са ЗТС „Градска кафана“, ЗТС „Болница“, ЗТС „Зелена Пијаца“ и ТС 35/10 kV „Лозница 1“.

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 СКС-ом и Ал-Че ужадима, која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се укида. 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 пројектном документацијом у складу са наменом објекта градње.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа РР00 АС 4х150 мм² из постојеће и планиране 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.

У унутрашњем делу блока нисконапонска мрежа је планирана у кабловском 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 светиљки у исправном стању у Улици Болничка, Војводе Путника и у Улици Планирана. Планирана је нова изградња јавне расвете у делу Ул. Болничке, Ул. Др. Марин, Ул. Планирана, Ул. Вере Благојевић са светиљкама за натријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара. . Планом је предвиђена јавна расвета пешачке стазе поред реке Штире на ниским челичним стубовима висине до 4 м, са декоративним парковским светиљкама са сенилом за усмеравање светлости на простор испод светиљке због смањења светлосног загађења простора.

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.

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

Планиране трасе средњенапонске и нисконапонске мреже, ЕЕ канализације, јавне расвете приказане су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

НАПОМЕНА: Пре почетка 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 кабловским подручјима бр.11, 7 и 2, 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. Део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена већим 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. У ул Војводе



Путника, између постојећих кабловских окана ПК074 и ПК075 планирати изградњу новог кабловског окана за потребе повезивања новопланираних објеката на ТТ мрежу. Од планираног и постојећих ТТ окана у ул. Војводе Путника, до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110мм, потребне дужине за телекомуникационе каблове; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. Услед недостатка простора у јавним површинама, ТТ каблове је могуће полагати кроз цеви на носачима по таваници подрумских просторија. 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.

Постојећа надземна мрежа се укида.

У Улици Болничкој планирана је изградња нове ТТ кабловске канализације која се састоји од четири цеви пресека 110мм са припадајућим кабловским окнима.

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 топловоди 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

- Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене
- Простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели
- Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру и планирати централизован начин загревања објекта
- У случају да се предвиђа изградња уљне трафостанице неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља и испоштовати Закон о процени утицаја и за то и за атмосферске и санитарне фекалне отпадне воде
- При утврђивању габарита планираног објекта водити рачуна о проценту учешћа зелених и неzasтртих површина а све у складу са Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист Лознице бр. 3/14 и 12/2014)
- У делу објекта намењеном 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
- При реконструкцији, доградњи или изградњи објекта предузети мере заштите гасовода од оштећења вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м ако оса гасовода и без употребе тешких радних машина и заштиту унутрашњих гасних инсталација
- При пројектовању и изградњи тј. надградњи објекта морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације
- Обезбедити у објектима довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама. Станове оријентисати двострано ради бољег проветравања и не смањивати осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима
- Грађевински и остали отпадни материјал настао у процесу рушења постојећих објеката као и отпад који настане у току изградње планираних објеката, прописно скупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију
- Ако на изградњи предметних објеката дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и грива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине
- Саобраћајнице унутар објеката (улазе-излазе) пројектовати тако да се обезбеди несметана евакуација ко и прилаз ватрогасних возила
- Ако се накнадно открију археолошки локалитети исти се не смеју уништавати и на њима се вршити неовлашћена прекопавања, ископавања
- Обезбедити највиши ниво хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин скупљања 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. За постављање посуда одвојити 1,1 м² слободне површине

2.9.3. Заштита природе

Предметни план се не налази унутар заштићеног подручја, нема зашћућених природних добара и није у просторном обухвату еколошке мреже.

Планом је потребно:

- обезбедити основ за организацију, коришћење, уређење и очување простора
- максимално очувати постојећу вегетацију. Евидентирати и сачувати зелене површине, вредније примере дендофлоре као и дрвореде како би се просторно и функционално уградили у планирану концепцију система зеленила и уређења простора
- пажњу посветити формирању и уређењу нових зелених површина и дрвореда у циљу повећања постојећег зеленила и унапређења квалитета животне средине, у складу са наменом простора
- у зони становања планирати холтикултурно уређење и по могућству мање садржаје за децу односно формирати адекватно зеленило сходно површини и намени простора а све ради формирања повољног микроклимата
- зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Избегавати врсте које су инвазивне и алергене
- дуж саобраћајница планирати дрвореде високих лишћара
- при изградњи паркинга простора избећи формирање великих компактних, асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала
- уколико се секу одрасли примерци дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру
- очувати реку Штиру од било каквог загађења. Дуж водотока планирати зеленило, пешачке стазе и елементе парковског мобилијара како би се простор оплеменио и пружио могућност за предах, одмор и рекреацију
- дефинисати начин прикупљања отпада. Препоручује се раздвојено сакупљање папира, стакла, пластике и комуналног отпада
- услужни објекти у којима се храна термички обрађује (ресторани, пицерије, пекаре) садрже одговарајуће филтере за елиминацију мириса
- предвидети забрану постављања привремених објеката као што су киосци, кафићи на зеленим површинама, паркинзима и тд.
- уколико се организују градилишта за изградњу објеката треба дефинисати привремену локацију за депоновање грађевинског материјала и опреме неопходних за изградњу, привремене или трајне локације за одлагање и депоновање отпада насталог у току извођења радова а по изведеним радовима уклонити сав вишак материјала

2.9.4. Заштита земљишта и управљање отпадом

У свему испоштовати Закон о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09, 88/2010 и 14/2016), 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 3м² 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 0,5м² једнако опремљене површине.

2.9.5. Заштита од пожара, буке и заштита ваздуха

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 20/2015) 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 платоеа за ватрогасна возила у близини објекта 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 објекта 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

2.9.6. 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 м². 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.



2.9.7. 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.

2.9.8. 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 у 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 $D+2*0,30м$, 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 постелице 20 см. Постелица 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 Φ 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 Φ 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.

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 Φ 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

Топлификација

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

Дубина на којој се налазе и на којој ће се налазити цевоводи је различита и зависи од коте терена.

Гасификација

При пројектовању и грађењу морају се поштовати следећи технички услови:

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до спољне ивице цеви водовода и канализације износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,4 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до телекомуникационих каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,5 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралелном вођењу

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далеководна надземне мреже, за називни напон до 1 kW, износи 1,0 м при укрштању цевовода и мреже а 1,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далеководна надземне мреже, за називни напон до 1 kW па до 20 kW, износи 2,0 м при укрштању цевовода и мреже а 2,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далеководна надземне мреже, за називни напон до 20 kW па до 35 kW, износи 5,0 м при укрштању цевовода и мреже а 10,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далеководна надземне мреже, за називни напон већег од 35 kW, износи 10,0 м при укрштању цевовода и мреже а 15,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- постављање канализације извршити испод гасовода, а уколико се мора извести изнад гасовода морају се предузети мере заштите гасовода како гас не би доспео у канализацију

- 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. Сабијање тла вршити искључиво са радним машинама чија ширина радног дела је већа од 1,0 м

- ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно



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 целине (зоне) у складу са својим специфичностима и са просторим распоредом улица у оквиру плана.

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, лекарске ординације, апотеке, приватна обданишта, салони и сл.

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 представљају 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 објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони



града може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија такође може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максималних $I=0,8$.

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

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

Спратност објекта

Под приземљем 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 објект, 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-пословни) 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 7

Претежна намена	Компатибилне намене
Вишепородично становање	Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине
Терцијалне делатности (пословно-комерц., трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)	Вишепородично становање 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 простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- становање 1 паркинг место на 1 стан
- администрација, занатство
 - управно-административни објекат 1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених
 - агенције 1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених



- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених
- банке, поште 1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених
- електро-сервиси 1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених
- занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених
- продавнице мешовите робе 1 паркинг место на 20-40 м²
- млекаре 1 паркинг место на 30-60 м²
- посластичарнице 1 паркинг место на 20-30 м²
- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м²
- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м²
- ресторан, гостионица, кафана 1 паркинг место на 8-12 седишта

Уређење слободних површина

Код планирања и изградње објеката у овим зонама 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.

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 вишепородичних објеката у низу

(к.п. 3558/2, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/4, 3558/8, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553)

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



НАМЕНА ОБЈЕКТА	Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката 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. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и евентуално на првом спрату. Дозвољене делатности су: - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина - услужно занатство - производно занатство – максимална површина пословног простора до 100 м²
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м² Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..600 м² Максимална површина парцеле није ограничена. Минимална ширина фронта парцеле у непрекинутом низу.....12 м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину . Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости на парцели.....маx 70% - Максимална спратност објекта.....од По+Пр+4 до По+Пр+5 Хоризонтална регулација На графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објеката од бочних суседних објеката: - за почетне и крајње у низу.....мин. 5,5м - Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....5,0 м (сем к.п. 3551, 3553 и 3548) - Минимално растојање објеката од бочних суседних граница парцеле..... 4,0 м (сем к.п. 3566, 3558/7 и 3558/8) 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. 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: - на делу објекта према предњем дворишту 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља - 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 - 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 При изградњи вишеспратних и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се поставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Површина светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта при чему он не може бити мањи од 3,0 м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м. У случају замене објекта или рушења постојећих објеката до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, докати, балкони, надстрешнице) који прелазе грађевинску линију уз услов: - дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад простора и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде.



	Код вишеспратних објеката и вишепородичног становања наведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво, ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле као и према задњем дворишту, уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то: - излози локала.....0,3м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0 м од спољне ивице простора на висини изнад 3,0м -платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може максимално 0,2 м виша од коте тротоара Кровови: Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Тавански простор се може користити као стамбени без надзита и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.) Дозвољена је фазна изградња.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м² - ресторан, гостиница, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20% Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.



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. 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. 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.
-----------------------	--

3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на к.п. 5184, 5187 и 5191

Катастарске парцеле 5184, 5187 и 5191 немају довољану површину, фронт и одговарајући облик те се препоручује њихово спајање и изградња слободностојећег објекта уз могућност фазне изградње.

НАМЕНА ОБЈЕКТА	Објекат је превасходно намењен вишепородичном становању. У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај. Делатности које морају 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. Дозвољене делатности су: - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина - услужно занатство - производно занатство – максимална површина пословног простора до 100 м²
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..600 м² Минимална ширина фронта парцеле12 м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину . Приступна површина се не може користити за паркирање возила.



УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости на парцели.....маx 70%
	- Максимална спратност објекта..... По+Пр+5
	Хоризонтална регулација На графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације” дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. Растојање објеката од бочних суседних објеката: - растојање од к.п.бр. 5172.....мин. 3,5 м - растојање од задње међе (к.п. 5171/2).....мин.6,0 м
	Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: - 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 - 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 Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то: - излози локала.....0,3м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0 м од спољне ивице простора на висини изнад 3,0м - платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, - конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може максимално 0,2 м виша од коте тротоара Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу регулациону линију уз услов да дужина испада може бити маx 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на мин. Висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде.
	Кровови: Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.
	Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње.Тавански простор се може користити као стамбени без надзита и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.) Нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском оријентацијом у зони. Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.



ПАРКИРАЊЕ	Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м ² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м ² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м ² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м ² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м ² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м ² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м ² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м ² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м ² - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20% Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
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. 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. 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.

3.2.4. Урбанистички параметри за доградњу објеката терцијалног садржаја у зони ‘Ц’ на к.п. 5174-објекат „Робна кућа,,

НАМЕНА ОБЈЕКТА	- услужно-трговинске делатности - пословно-комерцијалне делатности - пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање - туристичке активности - ресторани и други угоститељски објекти
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле300 м ² Површина предметне к.п. 5174.....852 м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину.



УСЛОВИ ЗА ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Степен заузетости на парцели..... постојећи
	- Максимална спратност доградње објекта..... Пр+2
	- Максимална висина објекта.....уклопити са висином постојећег дела који се дограђује
	Хоризонтална регулација.....постојећа (дата на графичком прилогу “План саобраћаја, регулације и нивелације”) Растојање објекта од међе.....постојеће
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање се може регулисати у оквиру к.п. 5171/1 јер је у истом власништву као и к.п.5174 . Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м ² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м ² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м ² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м ² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м ² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м ² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м ² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м ² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м ² - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%
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.

3.2.5. Правила грађења за постојеће вишепородичне објекте у зонама “А”, “Б”, “Ц”

На постојећим објектима могуће је извршити интервенције у смислу реконструкције, адаптације, санације а све у оквиру постојећег габарита и волумена.

Дозвољени су:

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације
- доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса само ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде
- доградња вертикалних комуникација (лифт, степениште) али сви елементи вертикалне комуникације морају бити затворени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама



- претварање стамбеног у пословни простор
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта
- санацију и реконструкцију инсталација
- радови на побољшању енергетских санација фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора)
- тавански простор се може користити као стамбени без надзетка и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.)

Све интервенције на објектима извести у складу по законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштите објеката и ауторства.

На постојећем пословном (комерцијалном) објекту на к.п. 5173 и 5174 (тзв. "Робна кућа" сем што се дозвољава надградња приземног дела оријентисаног према улици Војводе Путника) могуће је изводити интервенције али уз задржавање карактеристичних својстава и стила објекта. Пожељно је очувати, хоризонталну и вертикалну регулацију.

Постојећи породични објекти такође се могу адаптирати или санирати али у постојећем волумену и габариту до изградње предвиђене планом.

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића 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 Одељење за планирање и изградњу уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.



Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта су оне за које Одељење 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

Све катастарске парцеле у оквиру зоне "А" морају претрпети извесне парцелације, препарцелације или исправке граница

Блок "А"

Катастарска парцела 3558/2 након издвајања земљишта за јавну површину P_8 може да задржи статус грађевинске парцеле с обзиром на површину и фронт.

Катастарска парцела 3558/1 има довољну површину и фронт али на јужној страни парцеле до улице Војводе Путника постоји изграђен вишепородични објект који се налази делом на катастарској парцели 3558/3, предлаже се спајање те две парцеле као и регулисање међе према суседним парцелама где објект делом прелази на њих.

Катастарске парцеле 3558/6, 3558/7, 3558/8 и 3558/4 немају довољну величину (површину) за зграду вишепородичног објекта у низу и предлаже се спајање 3558/4 и 3558/8 као и спајање 3558/5, 3558/6 и 3558/7

Блок "Б"

Катастарске парцеле 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560/6, 3560/7 и новоформиране P_{10} задржавају постојећи статус објект-парцела стим да могу кад се укаже прилика изменити своју границу у складу са реалним стањем објекта на терену.

Новоформирана катастарска парцела P_{10} њена новоформирана међа поклапа се са већ изграђеним објектом на терену а окружена слободном блоковском површином.

Катастарске парцеле 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552 и 3553 својом површином, обликом и фронтом не задовољава урбанистичке параметре задате овим планом као и планирану градњу на истим, те се предлажу препарцелације у складу са решавањем имовинско правних односа и планираним параметрима за ову зону.



Блок ‘‘Ц’’

Парцеле-зграде са својим бројевима 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5172, 5180 и 5181 задржавају постојећи статус грађевинске парцеле јер су већ изграђене а исте могу мењати своју границу у складу са решавањем имовинско правних односа ради поклапања међе са реалним стањем објеката на терену.

Катастарске парцеле 5171/1 и 5171/3 такође задржавају статус грађевинских парцела након регулисања регулационе линије јавне површине (улице).

Катастарске парцеле 5184, 5187 и 5191 не задовољавају статус грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног објекта с обзиром да немају довољну површину, фронт и облик те се предлаже њихово одговарајуће спајање.

4.4. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре су предвиђена тако да побољшају постојеће стање и у многосте 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 блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића 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 топлификације и гасификације
- Лист 3.4. Попречни профили са инфраструктуром
- Лист 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.

2. Геодетска подлога

3. Копија плана

4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 190-1 од 17.2.2016.год

5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 18/15 од 19.01.2016.год

6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-4/16 од 25.01.2016.год

7. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-23/2016 од 17.3.2016.год.



8. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-21523/1 од 08.02.2016.год

9. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 09/34/4 број 217-565/16-1 од 25.01.2016.год

10. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1722 од 09.3.2016.год

11. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 4/105 од 18.02.2016.год.

12. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-52/1 од 21.01.2016.год.

13. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-76/2 од 05.02.2016.год.

14. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.

15. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта Плана детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.

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

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/16-3-14

Датум: 7. септембар 2016. године

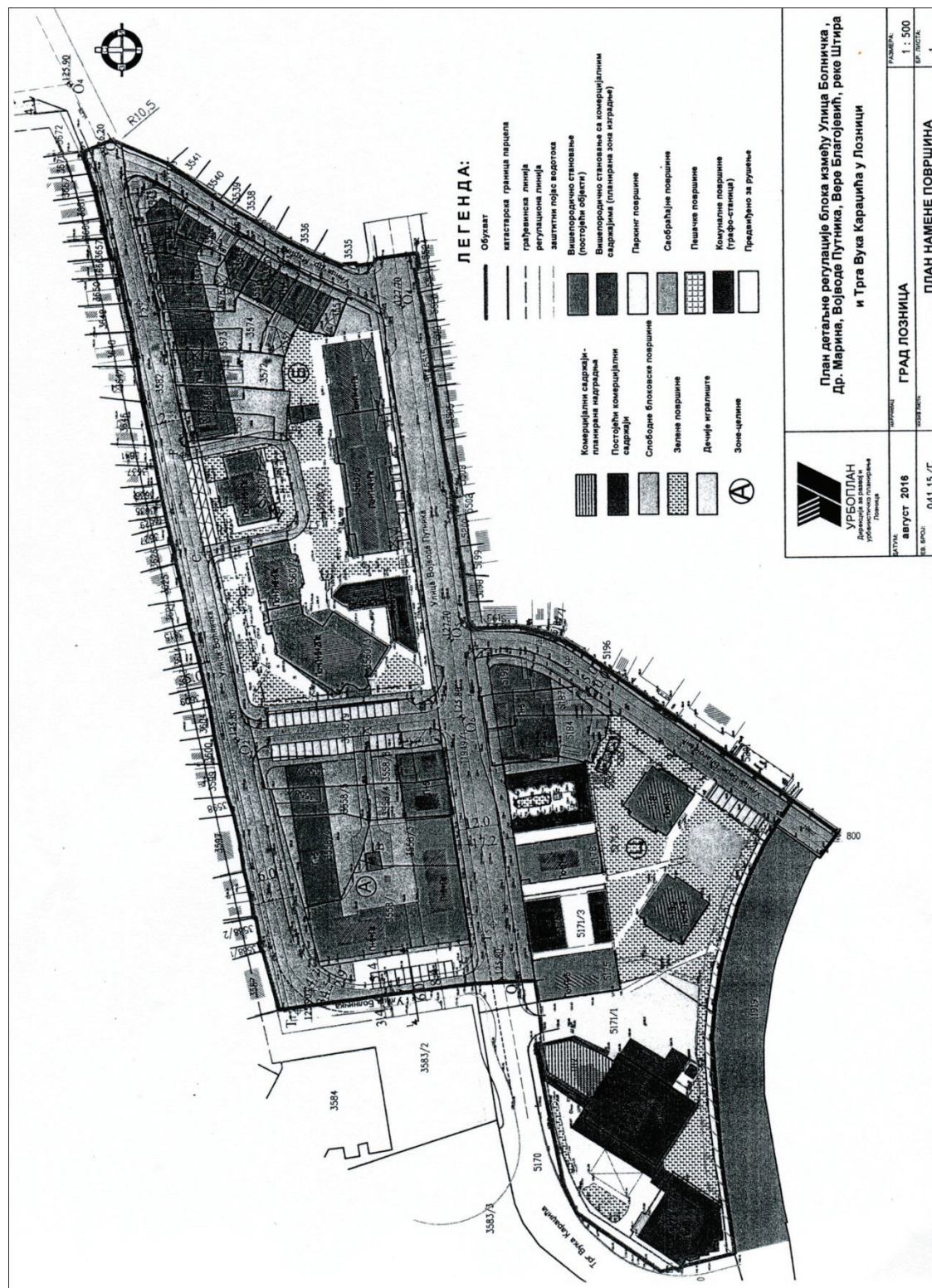
Л о з н и ц а

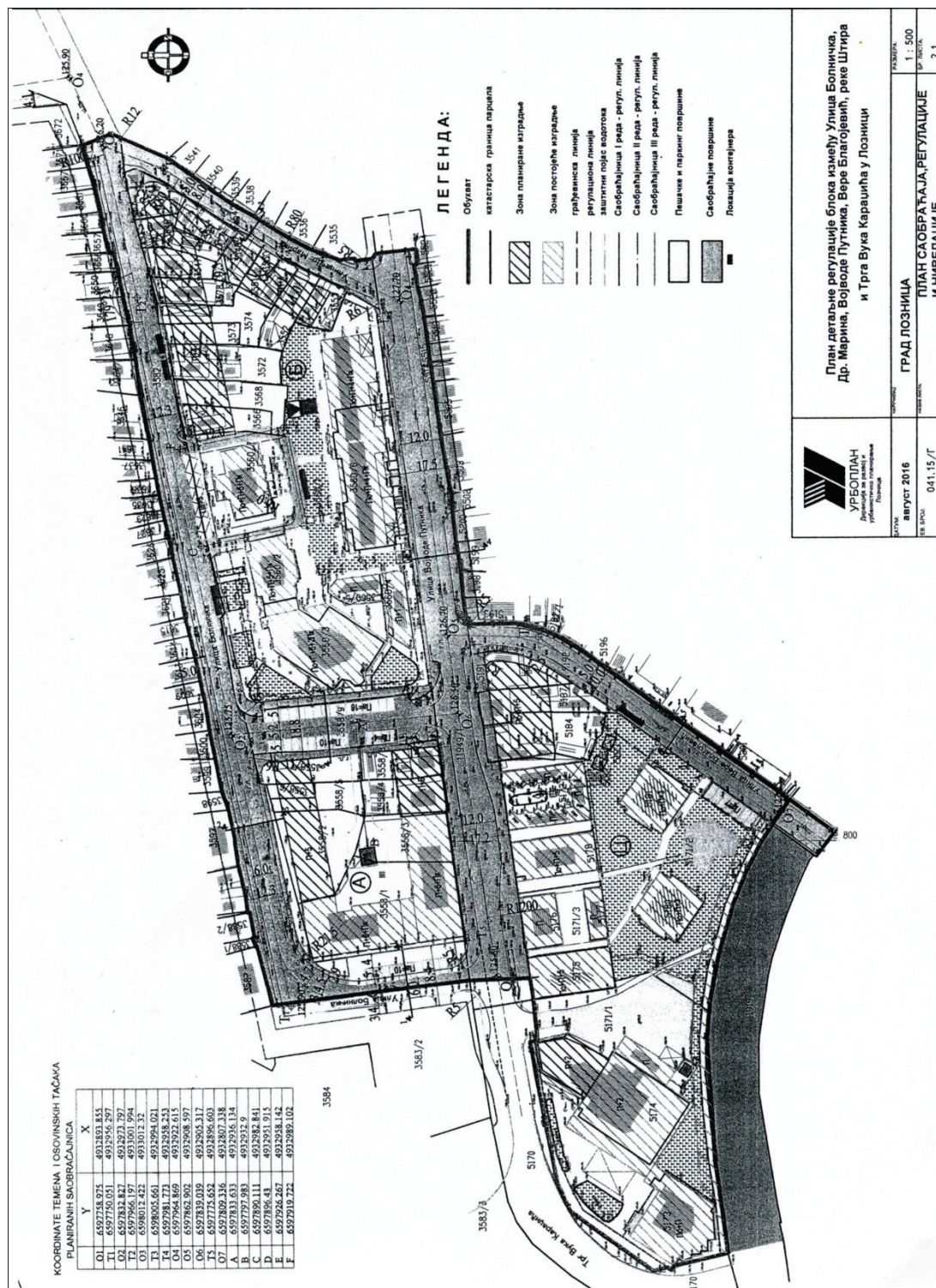
**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.**



6

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР.
МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА
ВУКА КАРАЦИЋА У ЛОЗНИЦИ**
- графички приказ обухвата плана -





СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-26/16-3-14

Датум: 7. септембар 2016. године

Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

**САДРЖАЈ**

Број	Назив акта	Страна
------	------------	--------

- ГРАДСКА УПРАВА -

1.	ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА САВЕ КОВАЧЕВИЋА, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И РЕКЕ ШТИРЕ У ЛОЗНИЦИ	1
2.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА САВЕ КОВАЧЕВИЋ, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И РЕКЕ ШТИРЕ У ЛОЗНИЦИ - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	2
3.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА САВЕ КОВАЧЕВИЋ, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И РЕКЕ ШТИРЕ У ЛОЗНИЦИ - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ОБУХВАТА ПЛАНА	45
4.	ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ	47
5.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР.МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	48
6.	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР. МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ОБУХВАТА ПЛАНА	94