



Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
Лозница, Кнеза Милоша 7/VIII, ☎ 015/873-093 **УРБОПЛАН**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПАШИЋЕВА, ВЕРЕ
БЛАГОЈЕВИЋ, НЕМАЊИНА И МИОДРАГА
БОРИСАВЉЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ
(текстуални и графички део)**

Лозница, септембар 2013 године

Обрађивач

Плана:

Ј.П. Дирекција за развој и
урбанистичко планирање
"УРБОПЛАН" Лозница

НАРУЧИЛАЦ

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА

„ГРАД ЛОЗНИЦА.“

Ј.П. Дирекција за развој и
урбанистичко планирање
"УРБОПЛАН" Лозница

Радни тим:

Носилац задатка

Драгана Јовановић, дипл.инж.арх.

Сарадници:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.
Јелена Грујић, дипл. инж.арх.
Радивоје Косорић, дипл.елект.инж.
Миле Тишма, дипл.инж.грађ.
Катарина Пејаковић, дипл.грађ.инж.
Јасмина Искић, инж.електр.

Носилац задатка

ЈП □ УРБОПЛАН □ Лозница
Директор

Драгана Јовановић, дипл.инж.арх.

/Сава Бабић, дипл.инж.маш./

САДРЖАЈ

1.0. УВОД

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

3.0. ИЗ ВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КАРАЂОРЂЕВА, УЧИТЕЉСКА, ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА И ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ

II. ПЛАНСКИ ДЕО

4. УВОД

5. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

6.1.1. Планирана намена земљишта

6.1.2. Карактеристичне зоне и целине

6.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.2.1. План регулације

6.2.2. Правила препарцелације, парцелације и исправке граница

6.2.2.1. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

6.2.3. План нивелације

6.3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.3.1. Саобраћајна инфраструктура

6.3.2. Хидротехничка инфраструктура

6.3.3. Енергетска инфраструктура

6.3.4. Телекомуникације

6.3.5. Топлификација и гасификација

6.3.5.1. Топлификација

6.3.5.2. Гасификација

6.4 ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

6.5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДЕ И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

6.7.1. Заштита од елементарних непогода

6.7.2. Заштита од ратних дејстава

6.8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

6.9. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

6.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

6.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

7.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

7.1.1. Интервенције на постојећим објектима и блоковима

7.1.2. Објекти без одобрења за градњу

7.1.3. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

7.1.4. Урбанистичка правила за одржавање и коришћење утврђених непокретних културних добара

8.0. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1 ПЛАН САОБРАЋАЈА

8.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.2.1 Електроенергетска инфраструктура

8.2.2. Хидротехничка инфраструктура

8.2.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења)

8.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)

8.2.3. ТТ инфраструктура

9.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

9.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

9.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ

9.3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

9.4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

Лист .1. - Извод из Генералног плана Лознице

Лист .2. - Обухват плана

Лист .3. - Намена површина-постојеће стање

Лист .4. - План намене површина

Лист .5. - План површине јавне намене

Лист .5.1. -План препарцелације површина јавне намене

Лист .6. - План саобраћаја,регулације и нивелације

Лист .7. - План ЕЕ И ТТ инфраструктуре
Лист .8. - План хидротехничке инфраструктуре
Лист.9. - План гасоводне мреже
Лист.10 - Синхрон план

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници. број 06-3/12-29-28 од 23 фебруара 2012.године
2. Геодетска подлога
3. Копија плана катастарских парцела 5231,5232,5236,5237,5238,5239,5240,5241,5242,5244,5248,5249,5250 и 5251
4. Услови од ЈП „Водовод и Канализација „ бр. 38 од 21.06.2012.год.
5. Технички услови „Електродистрибуције,, д.о.о. Краљево бр. 4-80/12 од 03.07.2012.год.
6. Тенички услови „Телеком Србија,, А.Д. Београд бр. 507 од 25.06.2012.год.
7. Услови „Лозница-гас,, АД Лозница бр. 347/12 од 14.06.2012.год.
8. Услови ЈКП „Топлана,, Лозница бр. 446-1 од 22.06.2012.год.
9. Услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/33 бр. 217-1/296/12 од 03.07.2012.год.
10. Услови одељења за планирање и изградњу , група за послове заштите и унапређења животне средине , број 501-2/И/2012 од 21.11.2012.
11. Списе о правном статусу објеката на парцели к.п. 5242 к.о. Лозница бр 356-148/98-04 од 24.12.2012. год. , Градска управа , одељење за инспекционе послове , грађевинска инспекција , Лозница
12. Одлука о приступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана бр5/2011 од 14.11.2011.год
13. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници. број 06-36/13-11-3 од 17 септембра 2013.године

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
КАРАЂОРЂЕВА, УЧИТЕЉСКА,
ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА И
ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

(Јован Тодоровић)

Лозница, мај 2013 године

1.0. УВОД

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Генералним планом Лознице (Сл. Лист СО Лозница бр. 10/2005). Подручје обухваћено Планом детаљне регулације налази се у централној зони града Лознице. 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 самом центру, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

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

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 64/10 и 24/11)
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници. број 06-3/12-29-28 од 23 фебруара 2012. године
- Одлука о приступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана бр 5/2011 од 14.11.2011. год
- Генерални план града Лознице (Одлука-Сл. лист Лознице бр. 10/05) а објављен у Сл. гласнику бр. 8/2006

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА -ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-

3.0. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПАШИЋЕВА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, НЕМАЊИНА И МИОДРАГА БОРИСАВЉЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ

- Обухват Плана је простор у К.О. Лозница површине 11236м². Подручје обухваћено Планом се налази у централној зони града и није било предмет детаљне разраде.

Према Генералном плану Лознице предметно подручје има претежну намену комерцијални садржаји, а допунска намена за предметно подручје је вишепородично становање и становање уз пословне и радне зоне. При изради плана као доминанто је узето вишепородично становање са комерцијалним садржајима и у односу на ту намену су дефинисана правила уређења .

Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на

- дефинисању простора од јавног интереса
- преиспитивању капацитета изградње
- подизању стандарда становања и коришћења простора
- делимичном уређењу система паркирања и гаражирања
- унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености

Урбанистичким решењем усвојен је принцип умереног развоја и у структури грађења и у саобраћајним решењима.

У оквиру блока је предвиђена изградња објеката у низу , прекинутом низу , као и слободностојећих објеката.

Претежна спратност објеката је п+4

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана налази се евидентирано, непокретно културно добро од стране Завода за заштиту споменика - Музеј Јадра, овај објекат се задржава.

У оквиру блока на парцели к.п. 5242 постоји стамбено-пословна зграда која нема грађевинску дозволу и није у процесу легализације.

Основна намена земљишта:

- површине јавне намене чине саобраћајнице у обухвату Плана и комуналне површине.
- површине за остале намене су површине намењене коришћењу и изградњи осталих објеката а у складу са предвиђеном наменом.

У области саобраћајне инфраструктуре нема већих интервенција. Колски прилаз унутрашњим садржајима је предвиђен као једносмерни улаз кроз пасаж у оквиру сваке парцеле. Предвиђено је да се паркирање решава у оквиру парцеле , подземним гаражама као и паркинг местима на парцели.

У области водне инфраструктуре задржава се постојећи концепт снабдевања водом, који се ослања на постојећу водоводну мрежу која је недавно реконструисана. Замена цевовода се планира унутар кварта. Планира се замена врсте цеви и профила фекалне и кишне канализације у кварту.

У области енергетске инфраструктуре постојећа подземна нисконапонска мрежа и јавна расвета на челичним стубовима се задржавају, а постојећа надземна НН мрежа са јавном расветом и кућним прикључцима се задржавају до изградње планираних објеката уз обавезу санације оштећених стубова и одржавање светиљки у исправном стању. Прикључак нових објекта ће бити из планиране ТС 10/0,4 кВ 1х630 кЊ, „Пашићева,, која ће бити изграђена на посебној парцели.

У области ТТ инфраструктуре потребно је изградити ТТ кабловску канализацију унутар блока од постојеће ТТ канализације у улици Жикице Јовановића . Сви планирани објекти ће се прикључивати на систем ЈКП „Топлана,, Лозница или на гасоводну мрежу.

Пре приступања изради Концепта Плана тражени су услови од следећих надлежних институција у служби

- Ј.П. „Електродистрибуција,, Лозница
- Ј.П. „Водовод и канализација,, Лозница
- „Телеком Србија,, А.Д.Београд
- „Лозница гас,, А.Д. Лозница
- Ј.К.П. „Топлана,, Лозница
- Министарство унутрашњих послова Републике Србије
- Завод за заштиту споменика културе - Ваљево

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- План намене површина
- План јавног и осталог земљишта
- План саобраћаја, нивелације и регулације
- План хидротехничке инфраструктуре
- План електро и ТТ инфраструктуре
- План гасификације и топлификације

ИИ. ПЛАНСКИ ДЕО

4.0. УВОД

Обухват Плана је простор у К.О. Лозница површине 11236м². Подручје обухваћено Планом се налази у централној зони града и није било предмет детаљне разраде.

5.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје обухваћено предменим Планом детаљне регулације „ПДР Блок Пашићева,, назази се у оквиру катастарске општине Лозница , на територији града Лознице у обухвату Генералног урбанистичког плана општине Лознице (Сл. лист општине Лозница бр 10/05) . У оквиру дефинисаних граница укупне површине 11236м² налази се насеље стамбено пословног карактера.

У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле: 5231, 5232, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5244, 5248, 5249, 5250, 5251,5252, део5230/1 , 5230/2 , део 5229 , део 5352 , део 5263.

Граница обухвата плана дефинисана је регулационим линијама блокова који окружују предметно подручје.

Површина која ће се обухватити планом је 11236м²

6.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

План просторног уређења базира се на циљевима и основним процесима просторног развоја града утврђених Генералним планом града Лознице, потенцијалима простора, анализи постојећег стања градитељске вредности и постојеће планске документације.

У оквиру предметног блока не задржавају се постојећи објекти колективног и породичног становања него ће се трансформисати у нове вишепородичне стамбене објекте са пословањем максималне спратности П+4..

6.1.1. Планирана намена земљишта

Унутар обухвата Плана, с обзиром да се ради о централној зони града, нема превише разноликих намена. Просторно је доминантно учешће вишепородичног становања са пословањем (пословни садржаји компатибилни становању)

БИЛАНС ПОВРШИНА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

земљиште	у обухвату	пројекта
	м ²	%
Површина земљишта (П)	11236	100
Површина под објектима(По)	4146.51	36.2
Остале површине	7089.49	63.8

6.1.2. Карактеристичне зоне и целине

С обзиром да је блок јединствена целина предвиђена за вишепородично становање са комерцијалним садржајима, није вршена никаква подела на мање урбанистичке целине и зоне.

У обухвату Плана планирана намена и изградња су уједначени, тј. према правилима грађења за вишепородично становање дефинисаним у Плану тако да нема типолошки различитих целина.

6.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.2.1. План регулације

Планом су утврђене површине јавне намене. Површине јавне намене су:

- блоковске саобраћајнице
- улице Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића
- трафостаница.
- парцела 5236 , на којој се налази заштићени објекат музеја „Јадар“

Планиране регулационе линије 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 приказу.

6.2.2. Правила препарцелације и парцелације

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

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору а међним линијама према суседним парцелама. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинске парцеле (препарцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени пут изградње и намену,
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

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

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.

6.2.2.1. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр.7 (План препарцелације јавних површина) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтима, координатама детаљних тачака (табела бр.2) и површинама (табела бр.3).

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

Табела бр.2

ТАЧКА	И	Ц
1	6597698.07	4932732.22
2	6597698.10	4932733.24
3	6597698.64	4932734.14
4	6597699.56	4932734.63
5	6597759.90	4932748.56
6	6597761.00	4932748.50

7	6597761.90	4932747.87
8	6597762.33	4932746.87
9	6597772.22	4932670.22
10	6597762.70	4932668.62
11	6597763.50	4932663.03
12	6597772.97	4932664.42
13	6597776.12	4932640.03
14	6597776.01	4932639.07
15	6597775.47	4932638.28
16	6597774.58	4932637.82
17	6597740.50	4932630.00
18	6597740.71	4932629.17
19	6597726.54	4932625.74
20	6597723.34	4932627.73
21	6597719.23	4932644.44

Табела бр.3 Површине парцела јавног земљишта

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 6637м². Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 4.2.2 и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Парцела	Површина(м ²)
Део 5263(ул.Пашићева)	1719
5252(ул.В.Благојевић)	461
Део 5230/1(ул.В.Благојевић)	272
5230/2(ул.Немањина)	827
Део 5229(ул.М.Борисављевића)	948
Део 5352(трг Ј.Цвијића)	317
П1(трафо станица)	55
5236(Музеј Јадра)	369
укупну	4968

Табела 4. Власнички статус земљишта

Редни	Број	Површина	Власник	Намена
-------	------	----------	---------	--------

број	парцеле			
1	Део 5252	205	РС Град Лозница	Јавна површина
2	Део 5230/1	121	РС Град Лозница	Јавна површина
3	Део 5230/2	393	РС Град Лозница	Јавна површина
4	Део 5229	500	РС Град Лозница	Јавна површина
5	Део 5352	88	РС Град Лозница	Јавна површина
6	Део 5263	747	РС Град Лозница и ЈП „Путеви Србије,,	Јавна површина
7	5251	526	РС Зебић Милан и Зебић Петар	породично становање
8	5250	341	РС Антонић Симо	Стамбено пословни простор
9	5249	392	РС Тешић Верица и Радовановић Љиљана	Стамбено пословни простор
10	5248	579	Пантелић Владан	породично становање
11	5244	536	РС Ранковић Гордана и Ђокић Зоран	Стамбено пословни простор
12	5242	1000	РС Град Лозница	Стамбено пословни простор
13	5241	598	РС Марковић Горан	породично становање
14	5240	320	Опарић Милан	породично становање
15	5239	449	Радосављевић Драгољуб	породично ст.и пословање

16	5238	475	Милићевић Живадин	породично становање
17	5237	230	Милићевић Живадин	породично становање
18	5236	369	РС Радна организација у оснивању „Музеј Јадра,,	друштвени стандард
19	5232	351	РС Попадић Рада и Радосављевић Надежда	породично ст.и пословање
20	5231	650	РС Васиљевић Владимир,Васиљевић Радомир,Васиљевић Љубомир	породично становање

6.2.3. План нивелације

Терен у обухвату има надморску висину од 127.00м до 128.00м . Преовлађујућа кота терена је 127.50м. Нивелете коловоза усклађене су са постојећим тереном и постојећим улицама. Нивелете простора око објеката пројектоване су према нивелетама коловоза. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,24% до 0,91%, а постојећи нагиби коловоза су 2%.

У плану нивелације дати су следећи елементи:

- коте укрштања нивелета осовина саобраћајница,
- нагиб нивелете.

6.3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом ослања се на постојећу основну уличну структуру. Предметне парцеле припадају градском блоку који је оивичен улицама: Вере Благојевић са северне стране, ул. Немањина са источне стране, ул.Пашићева са западне стране и ул.Миодрага Борисављевића са јужне стране.

Како је планирана изградња продужетка улице Вере Благојевић то је у оквиру зоне будућег укрштаја предвиђена и реконструкција ул.Пашићеве(како је дато на прилогу План саобраћаја,регулације и нивелације),а остале улице које омеђавају блок задржавају постојеће регулације и категорију улице као услужно-стамбене улице.

Скоро све парцеле имају директан прилаз из улица В.Благојевић, Немањине, Пашићеве и Миодрага Борисављевића. Колски прилаз унутрашњим садржајима са поменутих улица је предвиђен и то као улаз мин.ширине 2,50м.

Због атрактивности простора и великог броја корисника у подручју обухвата јавља се дефицит у броју паркинг места. Нова паркинг места обезбедити у оквиру подземне гараже испод планирних објеката у оквиру у оквиру парцеле.

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

Сви дати попречни профили саобраћајница су минимални попречни профили али се на местима где то катастарске и просторне могућности омогућавају дозвољава изградња ширих тротоара као и могућих паркинг места.

6.3.2. Хидротехничка инфраструктура

Градска водоводна мрежа

Постоји улична мрежа у свим ободним улицама и то :

- ул. Пашићева два ПВЦ цевовод НД 90мм - задржава се постојећи цевовод (недавно је извршена реконструкција улице па су у склопу тога реконструисани и сви цевоводи.

- ул. Миодрага Борисављевића ливено гвоздени цевовод НД 80мм - задржава се постојећи цевовод.

- ул. Немањина челичнопоцинчани цевовод НД 80мм - замењује се новим цевоводом по истој траси НД 100мм ПЕХД.

- ул. Вере Благојевић - челичнопоцинчани цевовод НД 80мм замењује се постојећи цевовод.

Планирати изградњу ПП хидраната.

Градска фекална канализација

Постоји улична фекална канализациона мрежа у свим ободним улицама и то по сепаратном систему.

- ул. Пашићева ПВЦ 400мм и керамички цевовод НД 350мм - задржавају се оба цевовода.

- ул. Миодрага Борисављевића цевовод НД 300мм - задржава се постојећи цевовод.

- ул. Вере Благојевић цевовод НД 200мм - задржава се постојећи цевовод.

Градска кишна канализација

Постоји улична кишна канализациона мрежа у неким ободним улицама и то по сепаратном систему.

- ул. Пашићева ПВЦ цевовод НД 300мм - задржава се цевовод (нов је).

- ул. Миодрага Борисављевића цевовод НД 250мм - задржава се постојећи цевовод.

- ул. Вере Благојевић цевовод НД 200мм - задржава се постојећи цевовод.

1.ул. Немањина не постоји цевовод кишне канализације - планирано је да се изгради цевовод који би био подељен у два слива према улици Миодрага Борисављевића и ул. Вере Бајан. Ови цевоводи би прихватили воду са коловозних површина и са дворишног дела објеката. Подела на два слива је из разлога релативних плитких прикључних цевовоа.

6.3.3. Енергетска инфраструктура

6.3.3.1. Потребе у ангажованој електричној снази

Грејање објеката као и основни технолошки потрошачи топлотне енергије користе природни гас као енергент. што је доступно на овој локацији.

Процењена потребна нова ангажована електрична снага приказана је табеларно на бази биланса површина планиране изградње и искуствене просечне снаге по јединици површине.

Биланс потребне инсталисане снаге

	брuto површина (м ²)	планска једновремена снага (Н/м ²)	једновремена снага по објектима Пј (КН)
Бруто површина нових објеката (По)	6020	60	361.200
Зелене и друге слободне површ.	3408	5	17.040
УКУПНО			378.240

Прецизнија једновремена снага појединих објеката ће бити одређена пројектом електроинсталација и на основу те снаге инвеститор ће тражити услове и сагласност за прикључење од надлежног електродистрибутивног предузећа.

6.3.3.2. ПОСТОЈЕЋА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.

Постојећа подземна нисконапонска мрежа и јавна расвета на челичним стубовима се задржавају, а постојећа надземна НН мрежа са јавном расветом и кућним прикључцима се задржавају до изградње планираних објеката уз обавезу санације оштећених стубова и одржавање светилки у исправном стању.

6.3.3.3. ПРИКЉУЧАК НОВИХ ОБЈЕКТА НА ДИСТРИБУТИВНУ МРЕЖУ

Прикључак нових објекта ће бити из планиране ТС 10/0,4 кВ 1x630 КН, „Пашићева,, која ће бити изграђена на посебној парцели.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа ПП00 АС 4ц150 мм² из планиране ТС 10/0,4 КН 1ц630 КН „ Пашићева,,. Кабловски водови се полажу кроз планирану кабловску канализацију до електроенергетских кабловских шахти чија је траса дата на графичком прилогу. Кабловска канализација се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 110 мм. од ТС до електроенергетских кабловских шахти а деље преко кабловског прикључног ормана на фасади објекта до мерних ормана. Каблови се полажу испод коловоза и у јавној површини у ЕЕ кабловској канализацији, а кроз парцелу осталог земљишта у обухвату Плана до КПК на објекту кабал се полаже у слободним зеленим површинама у кабловски ров добине 0,8 м.

Јавну расвету улица „Немањина,, и „Вере Благојевић,, извести са новим челичним округлим стубовима са лирама, подземним прикључцима и светилкама за натријумске сијалице снаге 150 Њ, по предвиђеном коридору на графичком прилогу.

6.3.3.4. СРЕДЊЕНАПОНСКА МРЕЖА

За потребе напајања нових објекта оријентационе збирне јеновремене снаге Пј=250 КН, као и пребацивање напајања постојећих објеката са других трафоподручја приближно исте снаге планирана је изградња нове монтажно бетонске трафостанице 10 /0,4 кВ 1ц630 кВА „Пашићева,, на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м² из постојеће к.п. 5231. Напајање ове трафостанице на средњем напону је планирано из постојеће зидане трафостанице 10/0,4 кВ „Стара Пијаца,, двострким 10 кВ подземним кабловским водом тако да се будућа трафостаница убаци у прстенасту мрежу са постојећим трафостаницама.

6.3.3.5. КАБЛОВСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

За полагање каблова у тротоарима и јавним површинама користи се кабловска канализација. Кабловска канализација у тротоарима се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 110 мм. на дубини 0,8 м до горње површине највише цеви. Кабловска канализација се пресеца у кабловским шахтама на размаку највише 40 м. димензија према расположивом простору стим да се омогући провлачење и настављање каблова у њима.

6.3.4. Телекомуникације

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.1 и бр.19, АТЦ Лозница. У улицама Пашићевој, Миодрага Борисављевића и Немањиној постоји изграђена ТТ кабловса канализација. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Каблови се већим делом налазе у ТТ кабловској канализацији. Постојећа ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

6.3.5. Топлификација и гасификација

6.3.5.1. Топлификација

Предметни блок је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, под притиском и дуж коловоза (осим попречних прелаза преко коловоза). Дубина укопавања је мин. 1,0 м са уграђеном обележавајућом траком.

Сви постојећи вишепородични објекти се снабдевају топлотном енергијом из подстанице К-2 (К.О. 8627).

Сви планирани објекти се могу прикључивати на систем ЈКП „Топлана,, Лозница, у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијске дозволе, посебно за сваки планирани објекат.

6.3.5.2. Гасификација

При будућој изградњи, као и пројектовању морају се испоштовати следећи технички услови:

- није дозвољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м тј. по 1,5 м са обе стране осе гасовода
- 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
- при паралелном вођењу или укрштању са гасоводом цевовода који служе за транспорт топлиф. Флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20⁰С
- при паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно астојање је 0,5 м изузетно имање, али не мање од 0,2 м уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења
- при укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м
- у подручју у којем доћи до померања тла изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите

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

6.4 ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У оквиру дефинисаних граница обухвата предметног плана детаљне регулације постоји евидентиран један споменик културе - Музеј Јадра евидентиран као Зграда старе апотеке у Лозници.

Према достављеној евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ваљево. Зграда се налази у улици Пашићевој на К.П. 5236 К.О. Лозница и представља најлепши примерак градске архитектуре у овом делу Србије. Саграђена је почетком 20 века.

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.

Приликом израде техничке документације за изградњу на парцелама које се граниче са парцелом к.п. 5236 ко Лозница обавезно се за услове обратити Заводу за заштиту споменика културе „Ваљево".

6.5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

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

Паркинг просторе, уколико је могуће, покрити крошњама високог листопадног дрвећа са растојањем стабала од 10м - приближно иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

На месту где није могућа садња високе вегетације , планирати постављање озелењених или цветних жардињера.

6.6. 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 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 2,5 м и дужине до 12 м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5 м² једнако опремљене површине.

Ови простори морају обухватити све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У планираним наменама земљишта обезбедиће се уређење и одржавање простора на начин који неће изазвати повећан садржај аерозагађења и буке.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине и обезбедити контролу свих захвата и активности.

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС„, бр.111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр.30/91) што подразумева обезбеђивање ватроотпорних преграда, употребу незапаљивих 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 да највиши ниво буке не прелази вредност 55 дБ ноћу и 65 дБ 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 501-2/И/2012 од 21.11.2012. и то су:

1. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели.
2. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објекта;
3. у подземној етажи намењеној гаражирању возила планирати
 - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу, односно у -слободну струју ваздуха-,
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида,
 - контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
 - редовно праћење и одржавање сепаратора,
 - аутоматски стабилни систем за гашење пожара, стабилну инсталацију за дојаву пожара и посебан улаз за ватрогасну интервенцију;
4. при утврђивању габарита планираног објекта водити рачуна о % учешћу зелених и незасртих површина, а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града утврђених Генералним планом града Лозница (ИС.лист.Лознице,бр.10/05)
5. 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;
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. планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за скупљање комуналног и другог отпада;
8. 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 зато предвиђену локацију;

9. ако при извођењу радова на изградњи предметног објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља или горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

утврдити услове и начин извођења пројекта, у складу са стандардима и прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката (ТЦ 10/0,4) Кв и водовода

6.7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

6.7.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у 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

Територија Лознице односно предметно подручје припада подручју угрожености од 7° (8°) МЦС скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичкг пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са члном 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ„ бр.31/81,49/82,29/83,21/88 И 52/90)

6.7.2. Заштита од ратних дејстава

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усклађивање свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља битан критеријум за уређење простора у функцији одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану морају бити уграђене као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и простора на подручју Плана.

Услови за изградњу склонишних јединица су:

- сва склоништа су двонаменска
- капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту и потребно је обезбедити простор за најмање 50% од планираног броја станара односно за 2/3 од укупног броја запослених.
- кота склоништа мора бити минимум 30 цм изнад максималног нивоа подземних вода.
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих простора као и остале просторе и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

6.8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

У складу са важећим прописима из ове области обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака
- у вишепородичним стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90цм и нагиба 1:12 (8%)
- уколико објекат има лифт, кабину лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа - кабину лифта минимум 110/140 цм, излазни подест минимум 140цм.

6.9. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

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.

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 2,5 м и дужине до 12 м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

6.10. 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 пројективан, 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 и 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 периоду 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.

6.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У оквиру обухвата је обавезна израда Урбанистичких пројеката у случајевима :

1. Парцеле к.п. 5242 к.о. Лозница
2. На парцелама у обухвату предметног плана са површином мањом од 5% од потрбне могућа је изградња у складу са правилима грађења као и за парцеле које задовољавају услов минимално потрбне површине. За парцеле које мају мању површину од потрбне за више од 5% ће се радити урбанистички пројекат којим ће се решавати могућност изградње на истој.

Све остале површине у обухвату Плана уређиваће се и градити по правилима из Плана и не предвиђа се израда урбанистичких пројеката.

Могућа је фазна изградња објеката .

7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

7.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

ОБЈЕКТИ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ

БЛОК	Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно,
------	---

	грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште).
ПАРЦЕЛА	<p>-Планирани објекти могу се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објеката и његових делова на више парцела.</p> <p>- Минимална површина парцеле.....500 м²</p> <p>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 потрбне површине. За парцеле које мају мању површину од потрбне за више од 5% ће се радити урбанистички пројекат којим ће се решавати могућност изградње на истој.</p>
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	<p>-Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисања објеката на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност на суседним парцелама.</p> <p>-Грађевинска линија подземних етажа је линија којим се утврђује линија грађења подземних делова објеката</p> <p>. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони града у случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону , може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.</p> <p>-Подземна грађевинска линија такође може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, тј. да степен заузетости буде максимално 80% .</p> <p>-Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.</p>
ОДНОСИ ФУНКЦИЈА	<p>- однос становање: функције од 90% : 10% од 10% : 90%</p> <p>- минимални проценат зелене површине на парцели20%</p>

	<p>Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.</p> <p>У оквиру зелених површина могу се планирати дечија игралишта.</p> <p>Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<p>ИНДЕКС ИЛИ СТЕПЕН ЗАУЗАТОСТИ „З,,</p>	<p>Индекс или степен заузатости „З,,</p> <p>- максимални индекс или степен заузатости „З,, за ниво блока, целине или парцеле70%</p>
<p>ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>-максимална спратност објекта.....По+Пр+4</p> <p>- спратност помоћног објекта.....Пр</p> <p>- максимална висина помоћног објекта</p> <p style="padding-left: 40px;">- до коте</p> <p>слемена.....5,0м</p> <p style="padding-left: 40px;">- до коте</p> <p>венца.....4,0м</p> <p>Кота пода првог спрата мора бити на апсолутној коти +131.5 мнв</p> <p>Кота венца објекта мора бити на апсолутној коти +143.5 мнв</p> <p>Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.</p> <p>Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте али се у случају замене или реконструкције морају применити правила и услови дефинисани овим Планом.</p> <p>- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута</p> <p>- кота приземња може бити највише 0.2 м виша од нулте коте</p>

	<p>Није дозвољена изградња поткровних етажа. Нагиб кровних равни мора бити 15 степени.</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.</p> <p>Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.</p>
<p>ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Зона изградње је дефинисана на графичком прилогу, План саобраћаја регулације и нивелације, лист бр.6</p> <p>При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м.</p> <p>На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> - дужина испада може бити максимално 0,6м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде. - испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту. - испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м и дужина испада може бити максимално 1.2м <p>Излози локала на нивоу приземља не могу прећи грађевинску односно регулациону линију.</p>
<p>ПОСЕБНА</p>	<p>У случају замене објекта или реконструкције мора се</p>

ПРАВИЛА	<p>градити у свему према правилима и условима за нове објекте.</p> <p>У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, такође се морају поштоваи и удаљења која су дата у виду зона изградње на прилогу план саобраћаја нивелације и регулације.</p>
Пристап објекту	<p>Парцела на којој се налази објекат мора имати пристап на јавну површину. Најмања ширина пристапног пута - пролаза је 2,5м. Није дозвољен пристап објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију)</p>
Паркирање	<p>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.</p> <p>Капацитет паркин места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора - за административно-пословне објекте..1 паркинг место на 60м² површине - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице - дозвољава се употреба лифтова за спуштање возила у подрумску етажу као и зависни системи за паркирање возила (клацкалице , маказе и др.)
Ограђивање парцела	<p>Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле како би се добило јединство блока и могућност комуникације у оквиру истог.</p>

ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ

БЛОК	Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно, грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште).
ПАРЦЕЛА	<p>-Планирани објекти могу се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објеката и његових делова на више парцела.</p> <p>- Минимална површина парцеле.....500 м²</p> <p>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. За парцеле које мају мању површину од потребне за више од 5% ће се радити урбанистички пројекат којим ће се решавати могућност изградње на истој.</p>
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	<p>-Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисања објеката на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност на суседним парцелама.</p> <p>-Грађевинска линија подземних етажа је линија којим се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони града у случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону , може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.</p> <p>-Подземна грађевинска линија такође може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом</p>

	<p>да не пређе, тј. да степен заузетости буде максимално 80% .</p> <p>-Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњим парцелама.</p>
<p>ИНДЕКС ИЛИ СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ „И„</p>	<p>- однос становање: функције од 90% : 10% од 10% : 90%</p> <p>- минимални проценат зелене површине на парцели20%</p> <p>Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.</p> <p>У оквиру зелених површина могу се планирати дечија игралишта.</p> <p>Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<p>ОДНОСИ ФУНКЦИЈА</p>	<p>Индекс или степен заузетости „З„</p> <p>- максимални индекс или степен заузетости „З„ за ниво блока, целине или парцеле70%</p>
<p>ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>-максимална спратност објекта.....По+Пр+4</p> <p>- спратност помоћног објекта.....Пр</p> <p>- максимална висина помоћног објекта</p> <p>- до коте слемена.....5,0м</p> <p>- до коте венца.....4,0м</p> <p>Кота пода првог спрата мора бити на апсолутној коти +131.50 мнв</p> <p>Кота венца објекта мора бити на апсолутној коти +143.50 мнв</p>

	<p>Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.</p> <p>Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте али се у случају замене или реконструкције морају применити правила и услови дефинисани овим Планом.</p> <ul style="list-style-type: none"> - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута - кота приземња може бити највише 0,20м виша од нулте коте <p>Није дозвољена изградња поткровних етажа. Нагиб кровних равни мора бити 15 степени.</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.</p> <p>Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.</p>
<p>ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Зона изградње је дефинисана на графичком прилогу, План саобраћаја регулације и нивелације, лист бр.6</p> <p>На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационј линији могу се градити испади (еркери, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> - дужина испада може бити максимално 0,6м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде. - испади на објектима у блоковима у прекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту. - испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м и дужина испада може бити максимално 1.2м <p>Излози локала на нивоу приземља не могу прећи</p>

	<p>грађевинску односно регулациону линију.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине вишег објеката. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија али парапет ових прозора мора бити мин 160 . Код овог типа изградње нису дозвоњени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p>
ПОСЕБНА ПРАВИЛА	<p>У случају замене објекта или реконструкције мора се градити у свему према правилима и условима за нове објекте.</p> <p>У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, такође се морају поштоваи и удаљења која су дата у виду зона изградње на прилогу план саобраћаја нивелације и регулације.</p>
Приступ објекту	<p>Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пута - пролаза је 2,5м. Није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију)</p>
Паркирање	<p>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.</p> <p>Капацитет паркин места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора - за административно-пословне објекте..1 паркинг место на 60м² површине

	<ul style="list-style-type: none"> - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице - дозвољава се употреба лифтова за спуштање возила у подрумску етажу као и зависни системи за паркирање возила (клацкалице , маказе и др.)
Ограђивање парцела	Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле како би се добило јединство блока и могућност комуникације у оквиру истог.

СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

БЛОК	Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно, грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште).
ПАРЦЕЛА	<ul style="list-style-type: none"> -Планирани објекти могу се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објеката и његових делова на више парцела. - Минимална површина парцеле.....500 м² <p>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 потрбне површине. За парцеле које мају мању површину од потрбне за више од 5% ће се радити урбанистички пројекат којим ће се решавати могућност изградње на истој.</p>
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА	<ul style="list-style-type: none"> -Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисања објеката на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност на суседним парцелама. -Грађевинска линија подземних етажа је линија којим се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони града у случају када је грађевинска линија повучена у

	<p>односу на регулациону , може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.</p> <p>-Подземна грађевинска линија такође може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, тј. да степен заузетости буде максимално 80% .</p> <p>-Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњим парцелама.</p>
ОДНОСИ ФУНКЦИЈА	<p>- однос становање: функције од 90% : 10% од 10% : 90%</p> <p>- минимални проценат зелене површине на парцели20%</p> <p>Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.</p> <p>У оквиру зелених површина могу се планирати дечија игралишта.</p> <p>Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
ИНДЕКС ИЛИ СТЕПЕН ЗАУЗАТОСТИ „З,,	<p>Индекс или степен заузатости „З,,</p> <p>- максимални индекс или степен заузетости „З,, за ниво блока, целине или парцеле70%</p>
ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА	<p>-максимална спратност објекта.....По+Пр+4</p> <p>- спратност помоћног објекта.....Пр</p> <p>- максимална висина помоћног објекта</p> <p>- до коте слемена.....5,0м</p> <p>- до коте венца.....4,0м</p> <p>Кота пода првог спрата мора бити на апсолутној коти</p>

	<p>+131.50 мнв</p> <p>Кота венца објекта мора бити на апсолутној коти +143.50 мнв</p> <p>Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.</p> <p>Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте али се у случају замене или реконструкције морају применити правила и услови дефинисани овим Планом.</p> <ul style="list-style-type: none"> - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута - кота приземња може бити највише 0,20м виша од нулте коте <p>Није дозвољена изградња поткровних етажа. Нагиб кровних равни мора бити 15 степени.</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.</p> <p>Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.</p>
<p>ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Зона изградње је дефинисана на графичком прилогу, План саобраћаја регулације и нивелације, лист бр.6</p> <p>На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> - дужина испада може бити максимално 0,6м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде. - испади на објектима у блоковима не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту.

	<p>- испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м и дужина испада може бити максимално 1.2м</p> <p>Излози локала на нивоу приземља не могу прећи грађевинску односно регулациону линију.</p>
	<p>У случају замене објекта или реконструкције мора се градити у свему према правилима и условима за нове објекте.</p> <p>У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, такође се морају поштовати и удаљења која су дата у виду зона изградње на прилогу план саобраћаја нивелације и регулације.</p>
Пристап објекту	<p>Парцела на којој се налази објекат мора имати пристап на јавну површину. Најмања ширина пристапног пута - пролаза је 2,5м. Није дозвољен пристап објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију)</p>
Паркирање	<p>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.</p> <p>Капацитет паркин места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора - за административно-пословне објекте..1 паркинг место на 60м² површине - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

	- дозвољава се употреба лифтова за спуштање возила у подрумску етажу као и зависни системи за паркирање возила (клацкалице, маказе и др.)
Ограђивање парцела	Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле како би се добило јединство блока и могућност комуникације у оквиру истог.

7.1.1. Интервенције на постојећим објектима и блоковима

На постијећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу крова изнад равне терасе објекта, са тим да кровне равни не смеју прећи 15 степени.
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације,
- реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа могуће је само уколико се врши на целој фасади,
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт),
- претварање стамбених у пословни,
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта,
- санацију и реконструкцију инсталација,

Све интервенције могу се извести под следећим условима:

- уколико се врши надградња могуће је извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим Планом,
- за новоформираном корисним простором обезбедити паркинг простор према правилима из овог Плана,
- и у случају да геометрија крова то дозвољава није могуће је у поткровљу формирати два нивоа уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици,

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

Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којом се врши надоградња.

Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.) али се при том морају поштовати сви услови изплана.

Код објекта у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката који су планирани овим планом на месту споја.

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

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

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

7.1.2. Објекти без одобрења за градњу

У поступку утврђивања услова за објекте без одобрења за изградњу или супротно одобрењу за градњу, мора се поштовати важећи Правилник о легализацији или Закон о планирању и изградњи.

7.1.3. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

Приступи свим објектима у којима се пружају разне врсте услуга (трговине, сервиси, јавне установе) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

7.1.4. Урбанистичка правила за одржавање и коришћење утврђених непокретних културних добара

1. Власници, односно корисници непокретног културног добра (у даљем тексту НДК) дужни су да пре преузимања било које врсте интервенције на објекту (инвестиционо одржавање, реконструкција, адаптација, санација и ревитализација) да поднесу надлежном Заводу за заштиту споменика захтев за добијање Решења о предузимању мера техничке заштите, као и да исто доставе, као и да исто доставе надлежној урбанистичкој служби како би она издала локацијску дозволу.

2. Власници односно корисници објекта дужни су да по добијању Решења о предузимању мера техничке заштите надлежног завода за заштиту споменика културе, израде пројектну и пратећу техничку документацију у свему према датим условима , као и да на исту прибаве Решење о сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
3. Мере техничке заштите првенствено се издају у циљу враћања објеката у првобитно стање.
4. На објектима где се по процени стручњаканадлежног Завода за заштиту споменика културе могу дозволити одступања од аутентичног габарита, као и изворног изгледа мере техничке заштите су таквог карактера да имају за циљ да одступања не смеју битно нарушавати аутентични изглед, као и примену материјала, а не могу у погледу габарита и регулационе линије бити супротстављени општој регулацији предвиђеној регулационим плановима Урбанистичке службе.
5. Утврђена НКД имају заштићену околину дефинисану самом Одлиуком.
 - Издавање услова за предузимање мера техничке заштите је у функцији самог НКД.
 - Објекти не смеју габаритом и изгледом да конкуришу утврђеном НКД
 - Не сме се дефинисати градња нових објеката који би заклањали и угрожавали визуру утврђеног НКД
6. На објектима у заштићеној околини за издавање услова за предузимање мера техничке заштите и других радованије основни критеријум задржавање аутентичности , мада је то и даље битакритеријум, али се мере техничке заштите издају кроз сагледавање целокупног простора и свих објеката на њему.
7. За заштићени простор обавезно је урбанистичко и комуналано решење у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе.
8. Тенде и рекламе се могу поставити уз дозволу и по условима надлежне службе заштите
9. У заштићеном простору не дозвољава се постављање надземних ТТ водова.
10. Не дозвољава се постављање монтажних киоска.
11. Не дозвољава се постављање контејнера као ни депоновање било каквог отпадног материјала
12. Паркирање возила може се вршити уз дозволу и по условима надлежне службе заштите.
13. Просторним целинама постојање и режим саобраћаја се регулишу уз дозволу и по условима надлежне Службе заштите
14. Рушење објеката у заштићеној околини може се вршити уз дозволу и по условима надлежне Службе заштите.

8.0. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1 ПЛАН САОБРАЋАЈА

Предметни простор је ограничен са градским саобраћајницама и то: са северне стране улицом Вере Благојевић која по ГП-у припада категорији стамбено-

услужних улица са минималном регулационом ширином 8,00м али је на посматраној деоници постојећа шира регулација која се задржава како је дато на прилогу План саобраћаја,регулације и нивелације, са источне стране граница је улица Немањина која по ГП-у припада стамбено-услужним улицама са минималном регулационом ширином 8,0м са западне стране је улица Пашићева и она је у категорији градских саобраћајница И реда са минималном регулационом ширином 11,50м али је на посматраној деоници предвиђена шира регулација како је дато на прилогу План саобраћаја,регулације и нивелације,са јужне стране је улица Миодрага Борисављевића која припада категорији стамбено-услужних улица са минималном регулационом ширином 8,00м али је на посматраној деоници постојећа шира регулација која се задржава како је дато на прилогу План саобраћаја,регулације и нивелације

При изградњи нових објеката предвиђа се да се паркирање решава у оквиру парцела или објеката (гаражама).

Распоред пешачких, зелених и површина за забаву деце биће решено у партерном уређењу.

8.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.2.1. Електроенергетска инфраструктура

Правила уређења

8.2.1.1. Нисконапонска мрежа

Прикључак нових објекта ће бити из планиране ТС 10/0,4 кВ 1ц630 кЊ, „Пашићева,, која ће бити изграђена на посебној парцели.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа ПП00 АС 4ц150 мм² из планиране ТС 10/0,4 кВ 1ц630 кЊ „ Пашићева,, Кабловски водови се полажу кроз планирану кабловску канализацију до електроенергетских кабловских шахти чија је траса дата на графичком прилогу. од ТС до електроенергетских кабловских шахти а деље преко кабловског прикључног ормана на фасади објекта до мерних ормана. Каблови се полажу испод коловоза и у јавној површини у ЕЕ кабловској канализацији, а кроз парцелу осталог земљишта у убухвату Плана до КПК на објекту кабал се полаже у слободним зеленим површинама у кабловски ров добине 0,8 м.

8.2.1.2. Средњенапонска мрежа

За потребе напајања нових објекта оријентационе збирне јеновремене снаге Пј=250 кЊ, као и пребацивање напајања постојећих објеката са других трафоподручја приближно исте снаге планирана је изградња нове монтажно бетонске трафостанице 10 /0,4 кВ 1ц630 кВА „Пашићева,, на издвојеној парцели за

јавне намене у површини око 50 м² из постојеће к.п. 5231. Напајање ове трафостанице на средњем напону је планирано из постојеће зидане трафостанице 10/0,4 кВ „Стара Пијаца,, двострким 10 кВ подземним кабловским водом тако да се будућа трафостаница убаци у прстенасту мрежу са постојећим трафостаницама.

Нове мреже пројектовати тако да се обезбеди критеријум поузданости Н - 1

8.2.1.3. Каблоска канализација

За полагање каблова у тротоарима и јавним површинама користи се кабловска канализација. Кабловска канализација у тротоарима се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 110 мм. на дубини 0,8 м до горње површине највише цеви. Кабловска канализација се пресеца у кабловским шахтама на размаку највише 40 м. димензија према расположивом простору стим да се омогући провлачење и настављање каблова у њима.

Јавну расвету улица „Немањина,, и „Вере Благојевић,, извести са новим челичним округлим стубовима са лирама, подземним прикључцима и светиљкама за натријумске сијалице снаге 150 Њ, по предвиђеном коридору на графичком прилогу.

8.2.1.4. Мере за побољшање квалитета преноса енергије

У циљу смањења губитака у дистрибутивној мрежи и повећања могућности преноса енергије до оптималних могућности мреже планира се компензација реактивне енергије углавном у нисконапонској мрежи преко кондензаторских батерија у нисконапонском делу трафостаница, на разводним постројењима код већих потрошача као и уградњом светиљки јавне расвете у компезованом споју.

Правила грађења електроенергетских објеката

- Подземне инсталације

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

- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- каблови се у рову полажу у слоју постелице 20см. Постелица је од ситнозрне земље или песка;

- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или 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 1кВ , 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 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);
- паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

- Правила грађења за трафостаницу

Трафостаница 10/0,4 кВ 1ц630 кВА се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м²

Објекат трафостанице може бити зидани или од предфабрикоаних бетонских елемената

Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5 м.

Око парцеле треба обезбедити ограду висине до 2,2 м са капијом за пешачки и камионски саобраћај

Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5 м за средње тешки саобраћај

8.2.2. Хидротехничка инфраструктура

8.2.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења)

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже.
 - Трасу прилагодити конкретним условима на терену.
 - Предвиђа се измештање и реконструкција постојеће инфраструктуре.
 - Истражни радови се не предвиђају али је потребно детаљно снимање постојеће инфраструктуре.
 - Извршити увођење у катастар подземних инсталација .
 - Објекат је сталан
 - Није дозвољена изградња објеката у зони од по 0,5 м са обе стране водовода (укупно коридор 1м).
 - При изградњи у зони укрштања цевовода ископ вршити ручно
 - Дубина цевовода је до 1,2 м .
 - При паралелном вођењу водовода мин. растојање је 0,5 м .
 - Укрштању мин. Растојање је 20 цм .
3. Мерење потрошње , водомерни шахт на 0,5 до 2м од регулационе линије.
 4. Мерење потрошње у свакој стамбеној јединици . Сваки локал мора имати засебно мерење у заједничком шахту на 0,5м од регулационе линије или у просторији за водомере која има улаз са јавне површине (улице). Димензије шахта према броју водомера али тако да шахт за читавање буде приступачан.
 5. Могуће је поставити и уређај за бежижно читавање.
 6. Просторија за водомере мора бити димензија мин. 3*2 м.
 7. Могуће је поставити и импулсне водомере тако да се дисплеји налазе у приземљу на погодном месту.
 8. Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више улаза , сваки улаз мора имати свој водомер. Сваки улаз мора имати главни контролни водомер).
 9. Није дозвољено провлачење других инсталација кроз водомерни шахт.
 10. Хидрантску мрежу , уколико постоји потреба пројектовати засебно или заједнички систем према ПП прописима.
 11. Инсталације хидрантске мреже морају бити од челичних цеви.
 12. За смештај постројења за повишење притиска уколико има потребе предвидети засебну просторију, одвојена од просторије за водомере.
 13. Уређај за повишење притиска мора обезбедити довољан притисак на највишем хидранту (2,5 бара при највећем протоку), а да при томе не угрози бојлере у приземљу односно у сутерену.
 14. Уколико на парцели постоји снабдевање водом из другог извора (бунар) **СТРОГО ЈЕ ЗАБРАЊЕНО** повезивање инсталација бунарске воде са инсталацијама које су прикључене на градску мрежу.

8.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему .
 - Како је зона у којој се гради мрежа вишепородично становање то је густина становања 1000 ЕС/ха.
 - Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,50 м 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 др.
 - Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50 м и то под углом од 90° или тупим углом .
 - Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно . Такође предвидети повезивање постојећих објеката на нове трасе.
 - унутрашње инсталације свести на прикључни шахт чији положај мора бити лоциран унутар парцеле корисника на 0,5 м од регулационе линије уколико се поклапају регулациона и грађевинска линија .
 - Пре почетка радова на новом објекту извршити блиндирање старог кућног прикључка.
 - Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње .
 - Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену .
 - Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30$ м где је D спољашњи пречник цеви . Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова 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 неби изазвала обрушавање у ров.
 - У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка , обавезна је подграда и то од дрвене гарђе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине .
 - 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.
- 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 за ту саобраћајницу.
- У шахту 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 .
- Нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта.
- Ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно.
- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно побушивањем без пресецања асвалта
- 3. На делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице.
- 4. Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране ширине ископа рова.
- 1. Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа на делу саобраћајнице док на делу ван коловоза је 40 МПа.
- 2. Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.
- 1. Пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима.
- 2. Уколико се приликом изградње појави потреба за обарањем нивоа подземне воде исту упустити у кишну канализациону мрежу.
- 3. Извршити техничку контролу техничке документације.
- 4. Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са гелолшко-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

8.2.3. ТТ инфраструктура

Тренутна ТТ инфраструктура не задовољава будуће потребе корисника.

Потребно је доградити ТТ кабловску канализацију у Ул. Пашићевој (од ТТ окна бр.134 до ТТ окна бр.43. са још 4 цеви пресека 110мм и два нова ТТ окна минималних димензија 150x80x100. Од постојећих и нових ТТ окана до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110мм, просечне дужине 6м за потребе телекомуникационих каблова; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У ојектима, на сувом и приступачном месту поставити унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом.

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.

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

Удаљење телекомуникационих водова од високонапонских енергетских каблова је минимално 1 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.

9.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

9.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима и програмом мера за унапређење стања у простору утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење стамбених, јавних, природних 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 РС бр.72/09,81/09 и 24/11) и важећим подзаконским актима.

Правила уређења и грађења која су дефинисана у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкције постојећих објеката,

односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијске дозволе и Одобрења за градњу) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

9.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ

У оквиру обухвата је обавезна израда Урбанистичких пројеката у случајевима :

1. Парцеле к.п. 5242 к.о. Лозница
2. Уколико се на предметном подручју појави парцела мања од 500 м² која нема могућност спајања са другим парцелама , на њој се дозвољава изградња према правилима која важе за остале парцеле . Ово важи само уколико су парцеле које је окружују изграђене према овом плану .
За овакве случајеве обавезна је израда урбанистичког пројекта којим би се проверила могућност изградње објекта

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

9.3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре су предвиђена тако да побољшају постојеће стање и у многоступе 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 Локацијске дозволе 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 те имовинско-правних односа.

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

9.4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања Одобрења за градњу, као и приликом градње а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се 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.

10.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај План ступа на снагу осмог дана од објављивљања у „Службеном листу града Лозница,,

ГРАФИЧКИ ДЕО

- Лист .1. - Извод из Генералног плана Лознице
- Лист .2. - Обухват плана
- Лист .3. - Намена површина-постојеће стање
- Лист .4. - План намене површина
- Лист .5. - План површине јавне намене
- Лист .5.1. -План препарцелације површина јавне намене
- Лист .6. - План саобраћаја,регулације и нивелације
- Лист .7. - План ЕЕ И ТТ инфраструктуре
- Лист .8. - План хидротехничке инфраструктуре
- Лист.9. - План гасоводне мреже
- Лист.10 - Синхрон план

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници. број 06-3/12-29-28 од 23 фебруара 2012.године
2. Геодетска подлога
3. Копија плана катастарских парцела 5231,5232,5236,5237,5238,5239,5240,5241,5242,5244,5248,5249,5250 и 5251
4. Услови од ЈП „Водовод и Канализација „ бр. 38 од 21.06.2012.год.
5. Технички услови „Електродистрибуције,, д.о.о. Краљево бр. 4-80/12 од 03.07.2012.год.
6. Тенички услови „Телеком Србија,, А.Д. Београд бр. 507 од 25.06.2012.год.
7. Услови „Лозница-гас,, АД Лозница бр. 347/12 од 14.06.2012.год.
8. Услови ЈКП „Топлана,, Лозница бр. 446-1 од 22.06.2012.год.

9. Услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/33 бр. 217-1/296/12 од 03.07.2012.год.
10. Услови одељења за планирање и изградњу , група за послове заштите и унапређења животне средине , број 501-2/И/2012 од 21.11.2012.
11. Списе о правном статусу објеката на парцели к.п. 5242 к.о. Лозница бр 356-148/98-04 од 24.12.2012. год. , Градска управа , одељење за инспекционе послове , грађевинска инспекција , Лозница
12. Одлука о приступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана бр5/2011 од 14.11.2011.год