Јавно предузеће за управљање, планирање и пројектовање
„Лозница развој” Лозница

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

-материјал за рани јавни увид-

јануар, 2018.
Лозница

Обрађивач Плана: Јавно предузеће за управљање, планирање и пројектовање „Лозница развој” Лозница

Носилац задатка: Љиљана Коларевић, дипл.прост.планер

Сарадници:

Саобраћајна инфраструктура: Катарина Пејаковић, дипл.инж.грађ.

Остали сарадници:

Нада Миленковић, инж. геод.
Јасмина Искић, инж.електр.
Марко Николић, дипл.инж.грађ.
Милан Крсмановић, дипл.ел.инж.
Биљана Илић, дипл.прост.планер
Мирјана Матовић Марковић, дипл.прост.планер

Одговорни урбаниста: Ј.П. „Лозница развој” Лозница
директор

--- ---

Љиљана Коларевић
дипл.прост.планер

Никола Драгићевић
дипл.екон.

1.0. УВОД

Дугорочна организација, уређење и грађење на подручју града је регулисана Планом генералне регулације за насељено место Лозница његовим доношењем 2014. године. Овим планом су одређене смернице за развој активности и намену површина, као и услови за развој и изградњу, односно искоришћавање потенцијала које територија насељеног места нуди, а у циљу просторног уређења насељеног места са основном регулацијом и правилима градње.
Израда Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница се врши на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Скупштина Града Лозница бр. 06-32/16-4-2 од 10.11.2016.).
Приликом примене Плана генералне регулације за насељено место Лозница, а од тренутка када је ступио на снагу 2014.-те године, појавио се низ иницијатива за измену плана у деловима у којима је дефинисао ограничења за будућу изградњу. У међувремену, започет је и поступак озакоњења објеката на подручју Града Лозница, па је и овој области план генералне регулације поставио ограничења. Од 2014.-те године прикупљане су иницијативе за измену плана, које су достигле одређени максимум да би се могла донети Одлука о Изменама и допунама плана. Такође, и поред доспелих иницијатива, а којих је било нешто више од 100 иницијатива, обрађивач је узео целокупан план у разматрање, обухватио целокупно подручје плана у изменама и допунама плана и кроз призму приспелих иницијатива обрадио цео плански документ.

Највеће измене плана је доживео целокупан Правилник у смислу посебних правила грађења, а незнатно су измењена општа правила грађења и поглавље које се бави интервенцијама на постојећим објектима. У погледу намене површина, измене су вршене ‘тачкасто’, према иницијативама грађана и крупнијих измена у смислу планиране намене површина није било. У делу саобраћаја било је приговора на регулационе ширине улица и положај грађевинске линије који су неретко прелазили преко постојећих објеката, те су у том смислу извршене измене и допуне плана.

У погледу планиране намене, извршене су измене и допуне плана на следећим катастарским парцелама чији су бројеви: 3285/2, 8661, 8662, 3976, 3981, 3982, 14182, 3498/2, 3498/3, 4441, 15031, 15032, 8915, 8916, 8917, 8918, 8920, 8921, 1062, 12607/2, парцеле оивичене улицама Солунских бораца, Анте Богићевића, Владе Радовановића и новоформираном улицом која прелази преко дела кп. 11941, к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 8703/1, 8703/2, 5715/1, 5715/4, 2666/47, 2666/49, 4932, 1015, 8706/1, 8706/2, 8706/3, 8706/4, 5284, 5285, 9133 све у КО Лозница, к.п. број 39, 40, 41, 42, 43/1 и 43/4 КО Руњани и др.

У погледу дефинисања регулационе и грађевинске линије измене и допуне плана извршене су у делу иницијатива везаних за следеће катастарске парцеле чији су бројеви: 10830/13, 1265/2, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1792/2 и 1794, 8136/1, 2035, 2036, 672, 675, 91/27, 1807, 1809, 1810, 1944, 8650, 8091, 8254, 4389/2, 15607, 14109/1, 15593, 263/7, 263/8, 3850, 1522/8, 1522/3, 8697, 8700, 8701, 8703/1, 8703/2, 8706/3, 8706/4, 8696, 8686, 13944, 15590 све у КО Лозница и др. Од важнијих улица које су доживеле промене треба поменути неколико измена. Смањена је регулациона ширина у Кнеза Милоша од Булевара Доситеја Обрадовића до железничке пруге. и грађевинска линија је постављена на регулациону линију. Регулациона ширина унутрашњег саобраћајног прстена је смањена тако да се избегава могућност рушења објеката дуж планираног прстена. Смањено је и одстојање грађевинске од регулационе линије дуж тог прстена. Смањено је одстојање грађевинске од регулационе линије и дуж спољњег саобраћајног прстена. Смањено је одстојање

грађевинске од регулационе линије дуж ткз. Шабачког пута тј. Улице Филипа Кљајића. Смањене су регулационе ширине улица Трешањска и Солунских бораца. Промењен је изглед и облик кружног тока код Улице Савске. На сличан начин су прошле коректуру и остале улице нижег ранга, највише у погледу положаја грађевинске линије у циљу да се што више омогући будућа изградња те да нема сметњи у том смислу. Ово је најчешће био случај са планираном саобраћајном мрежом у Лозничком пољу где су грађевинске парцеле настале формирањем од некадашњих пољопривредних парцела.

Корекције плана су неопходне и у делу инфраструктурних система пошто су се постојећа планска решења показала неодрживим, нарочито у делу канализације.

Текстуални део плана је доживео највеће измене у делу Правилника односно посебних правила грађења. Највеће измене су у погледу хоризонталне регулације, пошто је највише иницијатива било за променом удаљења од бочних и задње границе парцеле. Правилник је допуњен правилима грађења за јавне и све оне садржаје који не спадају у индустријске, стамбене и терцијалне функције.

Укинута је обавеза израде плана нижег реда на простору Пољопривредног добра ,,Гучево", простору испод цркве и на простору ,,Касарна". Донета је обавеза израде Планова детаљне регулације за простор оивичен улицама Солунских бораца, Анте Богићевића, Владе Радовановића и новоформираном улицом која прелази преко дела кп. 11941 и простор на к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849 који је у власништву ПД ,,Гучево" без ограниченог рока и на терет власника парцела. У план су уграђени донети планови нижег реда.

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Лознице чине:
- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
-Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник Републике Србије број 64/2015)
-Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Скупштина Града Лозница бр. 06-32/16-4-2 од 10.11.2016.)
-Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Одељење за планирање и изградњу, Градска управа Града Лозница бр. 3-С/2016 од 11.10.2016.)
Плански основ за израду и доношење Плана генералне регулације за насељено место Лозница је:
-Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године (Сл. Гласник РС бр. 88/10)
-Просторни план Града Лозница (Сл. лист Града Лозница бр. 12/2011)
-Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница (Сл. гласник РС бр. 40/11)
-Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Ваљево-Лозница (Сл. гласник РС 1/13)
-Генерални урбанистички план Лознице (усклађивање Генералног плана Лознице са одредбама Закона о планирању и изградњи) (Сл.лист Града Лозница бр. 12/2013)
-План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист Града Лозница бр. 3/2014).

3.0. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Просторном плану Града Лознице (Сл. лист Града Лозница бр. 12/2011) у делу Имплементација, Смернице за спровођење Просторног плана и израду планске документације, Просторни план града Лозница се спроводи израдом планова генералне регулације за Лозницу, Бању Ковиљачу и Доњу Бадању. До доношења планова генералне регулације, у складу са законом, за Лозницу, Бању Ковиљачу, Лешницу и Доњу Бадању примењују се генерални планови Лознице, Бање Ковиљаче и Лешнице.
Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница (Сл. гласник РС бр. 40/11) утврђују се основе организације, коришћења и заштите подручја посебне намене овог коридора на деловима територија градова Нови Сад, Сремска Митровица, Шабац и Лозница, и општина Сремски Карловци, Ириг, Рума и Богатић. Јединице локалне самоуправе и катастарске општине у обухвату овог Просторног плана у Лозница-граду су Доњи Добрић, Јелав, Клупци, Козјак, Лешница Град, Лешница село, Лозница Град, Лозница Село, Ново Село, Руњани, Стража, Чокешина, Шор. На путном потезу деоница Липнички Шор - Лозница (Шепак), код насеља Липнички Шор врши се прикључење на државни пут бр.19 и на том месту је предвиђена једина кружна раскрсница на траси, с обзиром на укрштање путева са приближним обимом саобраћаја. Последња деоница пута се у потпуности поклапа са постојећом обилазницом Лознице и завршава на скретању за гранични прелаз Шепак, са БиХ. За деоницу Шабац-Лозница неопходно је урадити измену Генералног пројекта или нови Генерални пројекат. Од обилазнице око Шапца до граничног прелаза Трбушница је неопходна израда ПДР-е уз примену правила уређења из овог Просторног плана и техничких елемената пута који ће бити дефинисани у Генералном пројекту за четворотрачни пут. Планове детаљне регулације на овој деоници могуће је израдити у складу са функционалним и просторним елементима у оквиру путног коридора (70м, тј. 2х35м).
Обухват Плана генералне регулације за насељено место Лозница налази се изван обухвата Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Ваљево-Лозница (Сл. гласник РС 1/13), те се обавезе, услови и смернице из овог Просторног плана не односе на План генералне регулације за насељено место Лозница.
За територију коју обухвата предметни плански документ донет је Генерални план Лознице (Службени лист Општине Лозница 10/05), Генерални урбанистички план Лознице (усклађивање Генералног плана Лознице са одредбама Закона о планирању и изградњи) (Сл.лист Града Лозница бр. 12/2013) као и План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист Града Лозница бр. 3/2014) који служи као изворни документ.
Повод за израду плана генералне регулације за насељено место Лозница је било доношење Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Ступањем новог Закона о планирању и изградњи из 2009. године у прелазним и завршним одредбама Закона дефинисана је обавеза израде планова генералне регулације у складу са овим Законом, на целом грађевинском подручју насељеног места. Ступањем на снагу плана генералне регулације за насељено место престаје да важи генерални план (и одредбе генералног плана), планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, који су у супротности са планом генералне регулације, према чл. 216. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије број

72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).
Као концепт за израду Плана генералне регулације за насељено место послужио је Генерални урбанистички план Лознице (усклађивање Генералног плана Лознице са одредбама Закона о планирању и изградњи).
Такође, приликом израде Плана генералне регулације за насељено место Лозница извршено је усклађивање планских решења са измењеним потребама и могућностима корисника простора и стварања планских предуслова за израду урбанистичке документације нижег реда у складу са новим Законом о планирању и изградњи.
На тај начин су се решавали наведени актуелни проблеми и омогућавала се реализација многих иницијатива у области привреде, становања, друштвеног стандарда и др.
Граница Плана генералне регулације занасељено место Лозница дефинисана је Просторним планом Града Лозница (Службени лист Града Лозница бр. 12/2011).
План генералне регулације садржи границу плана и обухват грађевинског подручја, поделу простора на типичне насељске целине, планирану намену земљишта по зонама и целинама, регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације, нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације, трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, вертикалну регулацију, правила уређења и правила грађења по зонама и целинама, зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације, локације за које се ради урбанистички пројекат, рокове за израду плана детаљне регулације са обавезно прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору) до усвајања плана, мере заштите културно-историјских споменика и заштићених просторних целина, инжењерско-геолошке услове, мере енергетске ефикасности изградње.

4.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Приликом израде измена и допуна плана генералне регулације, обрађивач је, поред усаглашавања новог плана са иницијативама и новонасталим променама у простору, био руковођен и одржањем стратешких задатака из изворног плана.

Циљеви плана су следећи:

1. Да омогући реализацију плана развоја града
2. Усклађивање различитих или супротних интереса у коришћењу простора,
3. Смањивање просторних ограничења за развој (непланска изградња, недостатак инфраструктуре и јавних служби),
4. Рационалније коришћење грађевинског и другог земљишта,
5. Рационално коришћење простора ради повећања функционалне и развојне ефикасности,
6. Заштита природне и културне баштине,
7. Унапређење животне средине,
8. Подстицање рационалне организације и уређења простора
9. Ефикасно, рационално и организовано коришћење људских, природних и изграђених потенцијала у социоекономском, просторном и еколошком погледу,
10. Обезбеђење услова за уређење и изградњу простора и насеља,
11. Унапређење квалитета живљења и задовољавање потреба становника.
12. Створити већу атрактивност простора за живот;

13. Створити већу атрактивност простора за привредну активност;
14. Произвести интензивирање економског развоја стварањем јасних и економски повољних услова за привређивање и стварање добити;
15. Извршити уравнотежење експлоатације природних ресурса, социјалног и демографског потенцијала;
16. Створити интензивно учешће локалног становништва у креирању политике, дефинисању мера спровођења и контроле реализације;
17. Подстицање пословног, технолошког и научног развоја града;
18. Саобраћајно повезивање унутар града и са атрактивним регионима и областима Републике и ширег међународног окружења;
19. Изградња и развијање информационе основе за лакше и ефикасније планирање и праћење развоја;
20. Ефективност и ефикасност у доношењу одлука у простору;
21. Контрола развоја и планирање што већег броја активности у будућности;
22. Операционализација планских процеса: усмеравање, подстицање и контрола развоја.
23. Обезбеђење услова за уређење урбаних насеља са санацијом непланске изградње;
24. Повезивање изграђене инфраструктуре у системе и стварање услова за изградњу нове;
25. Стварање услова за очување и валоризацију природне и културно-историјске баштине и амбијенталних целина;
26. Оптимално активирање и стимулисање недовољно развијених подручја у циљу смањења разлика између појединих градских подцелина;
27. Успостављање тржишта и тржишних принципа;
28. Формирање привредних зона и њихово инфраструктурно опремање са акцентом на даљи развој пољопривреде;
29. Дефинисање коридора за објекте од јавног интереса и утврђивање механизама коришћења земљишта до тренутка реализације;

5.0. ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

5.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

Обухват Плана генералне регулације за насељено место Лозница износи 4100 ха. Обухват за израду Плана генералне регулације за насељено место Лозница утврђен је Просторним планом Града Лознице и поклапа се са обухватом дефинисаним у Генералном плану Лознице из 2005. године, односно Генералном урбанистичком плану Лознице који је служио као концепт при изради ПГР Лозница. Генералним планом Лознице цела катастарска општина је била дефинисана као грађевинско подручје. На основу Закона о планирању и изградњи и Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Лозница било је потребно утврдити границу грађевинског подручја унутар постојећег обухвата плана.

Обухват Измена и допуна плана генералне регулације подудара се са обухватом Плана генералне регулације за насељено место Лозница, с тим да је незнатно коригован тако што су на деловима где је обухват плана прелазио преко парцела, где је то било могуће, измене плана обухватиле целе катастарске парцеле тј. обухват је трасиран границама постојећих катастарских парцела, на основу података са ажуриране катастарске дигиталне подлоге.

5.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница грађевинског подручја Измена и допуна плана генералне регулације подудара се са границом грађевинског подручја Плана генералне регулације за насељено место Лозница, с тим да је незнатно коригована и у грађевинско подручје су, у изменама и допунама плана, додате још и к.п. бр 12607/2, 1015, 9133, 15031, 15032, 320, 321, 322, 1062/1, 1062/3, 1062/5, 1062/9, 1062/10, 1062/11, 1062/12, 1062/13, 1062/14, 1062/15, 1062/16, 1062/17, 1062/18, 1062/19, 1062/20, 1062/21, 1062/22, 1062/23, 1062/24, 1062/25, 1062/26, 1062/27, 1062/28, 1062/29, 1062/30, 1062/31 све у КО Лозница, а на основу иницијатива грађана и на основу података са ажуриране катастарске дигиталне подлоге.

Због сложености обухвата грађевинског подручја, сваку недоумицу у вези описа исте или броја наведених парцела отклонити увидом у графички прилог који је меродавнији у погледу тачности података. У случају неслагања описа границе грађевинског подручја из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог. Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском операту, за границу грађевинског подручја важиће стање дато у графичком прилогу плана.

Површина грађевинског подручја износи 2874,2ха.

6.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

6.1. ОСНОВНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА

Основни циљ начина организације насеља јесте омогућавање полифункционалне градске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих нискоконфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у градском животу. Организација садржаја на територији града вршена је по принципу комплементарних, и компатибилиних активности у оквиру основне четири односно пет урбаних функција. Основну организацију насеља чини пет урбаних функција: становање, центри, рекреација, продукција и саобраћај, у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји комплементарних и компатибилних активности у односу на врсту и интензитет конфликата које одређена комбинација садржаја производи. На тај начин водило се рачуна о међусобном степену заступљености садржаја и интензитету коришћења простора те су успостављени одређени параметри који дефинишу три категорије коришћења простора кроз претежне, допунске и пратеће функције.

6.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ УРБАНИХ ФУНКЦИЈА

6.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Град Лозница се по свом просторном положају налази у западном делу Републике Србије и представља значајно место у повезивању са суседним државама – Босном и Херцеговином и Хрватском, пошто представља и погранични град.

Везу са окружењем и осталим деловима Републике Србије остварује друмским саобраћајницама и железницом.

Од друмских саобраћајница значајни правци који пролазе кроз територију Града Лозница су Државни пут I-Б реда бр. 26 и Државни пут I-Б бр. 27, а најзначајнији је свакако Државни пут I-Б реда бр. 26 који представља везу са севером земље те као такав има и велико саобраћајно оптерећење.
Од осталих видова саобраћаја на подручју Плана се налази и траса постојеће железничке пруге Лозница-Шабац и представља значајну везу са мрежом пруга Србије.
Саобраћајни токови на путној мрежи подручја Плана су превасходно транзитног карактера на магистралним правцима и изворно-циљног на локалној и мрежи стамбених и приступних саобраћајница.
На постојећој железничкој прузи не постоји довољна искоришћеност овог вида саобраћаја са нередовним и спорадичним проласцима возова, а јавни превоз путника путем железнице скоро да и не постоји.

6.2.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ И ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

Уколико се за основ класификације центара узме учесталост потреба становништва онда се заправо ради о функционалној класификацији центара којом се они деле на : - опште центре, у којим су заступљене активности које одговарају потребама највећег дела популације гравитационог подручја центра, и – специјализоване центре, који су у функцији специфичних, ванредних или посебних потреба популације, или дела популације гравитационог подручја центра. За разлику од општих центара у којима се групишу комуникационо интензивни садржаји, што подразумева њихову најширу отвореност према свим посетиоцима па и оним случајним, у специјализованим центрима се јављају радно и капитално интензивне, функционално издвојене делатности. Фреквенција задовољавања потреба обрнуто је пропорционална периметру гравитационог подручја. Свакодневне потребе се најчешће задовољавају у месту становања у центрима нижег нивоа, па гравитационо подручје дефинише пешачка доступност. Периодичне потребе имају веће гравитационо подручје дефинисано сложенијом саобраћајном доступности.

У граду Лозници препознати су потенцијални централни простори у оквиру две групе. Потенцијални општи централни простори су по облику пунктуални, тј формирају се око објеката друштвеног стандарда, најчешће Основне школе. У изузетним случајевима, поред школе присутан је и објекат дечије заштите и простори за рекреацију или музичка школа.
Генерално оцена стања ове врсте потенцијалних централних простора ставља у фокус са једне стране изузетно ниску концентрацију ових централних, док са друге стране постоји приметан централитет који је генерисан превасходно у друштвено-социјабилним активностима које пружају ови центри, а изражен је кроз дневне локалне миграције младе популације.
Са аспекта приступачности разматран је простор у радијусу од 800м који представља оптималну пешачку дистанцу за горе наведене дневне миграције локалног становништва. Резултати анализе указују да постоје простори у граду који нису обухваћени оптималном пешачком дистанцом, и издвајају се као простори код којих треба развијати нове опште центре.
Другу групу чине потенцијални централни простори који су најчешће линеарни, тј. уочено је груписање централних садржаја трговине, услуга, производње уз јаче саобраћајне правце. Због веома ниске концентрације у оквиру стамбеног ткива тешко је одредити њихову врсту са аспекта структуре садржаја.
Ови простори представљају потенцијална места за формирање нових општих и специјализованих центара, јер су приступачни са аспекта колског и пешачког кретања, а имају веома низак централитет, проценат заузетости и индекс изграђености.

Анализом постојећег стања развијености урбане структуре града Лознице и система градских центара и централних активности, као и на основу идентификације основних (претходно дефинисаних) показатеља могуће је констатовати следеће :

- Систем центара : Неразвијена полицентрична градска структура

Систем центара и сектор централних активности нису у пропорционалном односу са укупно изграђеном градском структуром и бројем становника, односно уобичајеним страндардима и нормама о површини централних активности потребној да се задовоље спектар заједничких потреба. Ипак постојећи капацитети резултат су деловања тржишта у домену овог сектора. Недовољна заступљеност централних активности последица је ниске економске моћи становништва. Тренд повећања иницијатива и захтева за изградњу комерцијалних садржаја говори о промени развојног правца овог сектора па будући развој треба усмеравати у односу на нове трендове.
Постојећи локални центри спадају у категорију првог степена, односно представљају центре стамбених заједница у функцији задовољења свакодневних потреба становништва са тенденцијом даљег ширења и повећања концентрације. Ове трендове треба подржати и каналисати у опсегу остварења оптималне приступачности и привлачности. Локални центри у овом тренутку имају два облика просторне организације: пунктуални и линеарни. Већ развијене облике просторне организације треба даље унапређивати и развијати. Тренд децентрализције градске структре требало би подржати и стимулисати понудом простора за нове централне активности локалног нивоа, уз обезбеђење просторних потенцијала и за веће концентрације централних активности. У том смислу, потребно је дефинисати управљачки коректив процеса имплементације, који би се односио на посебно стимулисање изградње у зонама које треба да обезбеде континуитет и конзистенцију мреже централних функција, обзиром да се у тренутној структури може уочити фрагментираност просторне организације.

- Главно градско језгро : низак степен концентрације централних активности и привлачности центра

Централитет и степен концентрације централних активности говори у прилог констатацији недовољне развијености градског језгра као главног градског пункта. То имплицира моноцентричну организацију градске структуре. Ипак, нови централни пунктови на периферији резултат су интензивнијег ширења стамбених насеља ка периферији и претходног планског документа који је предвиђао полицентричну организацију истовремено са ограничавањем изграђености и концентрације садржаја у старом језгру. Дакле, ширење града условило је заправо прелазак са моноцентричног на полицентрични развој система центара, иако заправо организациони и просторни ресурси у градском језгру нису у потпуности искоришћени.
Низак степен функционалне привлачности градског јегра производ је ограничене програмске понуде. Са друге стране просторно-обликовни идентитет централног језгра битно одређују наслеђене просторне структуре које у односу на актуелну тражњу за централним просторима захтевају ангажман инвестиција већег обима потребних да се реализује процес њихове реконструкције и ремоделације. Ипак, постоје значајни потенцијали за интервенције у циљу стварања бољих услова за овакво инвестирање кроз подизање нивоа приступачности и привлачности јавних простора старог језгра.
Даље разматрање потенцијалне изградње у главном градском језгру треба да пружи јасне смернице у смислу очувања и наглашавања његових културно-историјских и амбијенталних вредности у циљу истицања и формулисања културно-социјалног

идентитета градског језгра. У програмском смислу план би требало да буде отворенији ка различитим иницијативама.

- Нови центри стамбених заједница : обезбеђење основних социјалних и друштвених стандарда

На нивоу више стамбених целина уочен је недостатак основних функција друштвене инфраструктуре: здравствене и социјалне заштите, дечијих установа, образовања. У том смислу неопходно је стимулисати развој нових локалних центара општег типа и то комбинованом инвестицијима приватног и јавног сектора (овде се пре свега мисли и на учешће приватне иницијативе у домену јавног интереса у домену функција друштвене инфраструктуре).
Просторна организација локалних центара иницијално треба да прати већ успостављене облике просторне организације (најчешће су то линијски центри) са могућношћу каснијег повећања концентрације и трансформације у облик пункта или зоне. Генерално у зонама становања треба обезбедити потпуно слободну појаву дисперзије централних активности за задовољавање заједничких потреба свакодневног снабдевања.

- Нови специјализовани центри: иницирање нових полуга развоја града

У оквиру континуално изграђеног подручја града постоје значајни локациони потенцијали (и по површини и по позицији) који у овом тренутку нису искоришћени. Ове локације имају изузетан стратешки потенцијал обзиром да се могу активирати специјализованим централним активностима које ће битно подићи ниво централитета у датој зони и сходно томе утицати на интензивирање развоја гравитациног подручја.
Посебан програмски потенцијал у овом смислу представља чињеница да Лозница представља погранично место. У том смислу отвара се могућност увођења специјализованих централних активности регионалног значаја, као што је бесцаринска зона, велетрговински простори, мултикултурни центри, а обзиром на природне потенцијале и спортско-рекреативни центри и сл.

Ограничења развоја централних активности и проблеми који се тренутно јављају разматрана су са два аспекта: - из домена природних услова и - домена створених услова, како би се на прави начин сагледале могућности и приоритети развоја централних активности. На основу морфолошких карактеристика терена у оквиру границе обухвата град Лозница је подељен у две зоне: 1) претежно равничарски појас са надморским висинама од 105-120м, повољним за градњу и развој пољопривредних делатности и 2) брдски појас са нагибом терена и до 20%, мање повољан за градњу и са изузетним природним квалитетима. Основна ограничења развоју централних функција у зони 2 су отежана пешачка доступност, могућност оптималне просторне организације и остварења приступачности обзиром на велике нагибе терена.
Ограничења развоја представљају: недовољно развијена и лоше организована саобраћајна градска мрежа, лоша организација и непостојање мирујујћег саобраћаја, посебно у градском језгру, непостојање инфраструктурне опремљености стратешки важних градских локација и недовољна концентрација становништва у приградским насељима.
Тренутно идентификовани проблеми у развоју градских централних функција могу се уочити пре свега у централном градском језгру, где се услед потражње за новим комерцијалним простором инсистира на изградњи нових простора. У смислу потребе за повећањем концентрације централних активности у градском језгру овај тренд има позитиван ефекат. Проблем настаје у тренутку избора локација и услова под којима се

локација додељује. Наиме, централно језгро града има изграђеност која је испод максималног прага оптималне изграђености. Природно је да у том случају иницијативе за новом изградњом буду дозвољене.
Међутим, услед компликованих имовинско-правних услова и потпуно истих услова под којима се додељује земљиште на било којој локацији, приватни сектор се фокусира на локације које су, или неизграђене, или на којима су објекти изузетно ниског бонитета па се очекује замена новом изградњом. То не би био проблем да се најчешће не ради о локацијама и земљишту које је вишеструко поддимензионисано у односу на потребе инвеститора за количином простора у који је улагања економски исплативо. У том случају приватни инвеститори максимизирају профит на тај начин што на локацијама које су мање и јефтиније граде објекте далеко већих капацитета него што та локација може да прими. У овим случајевима долази до израженог повећања степена сложености решавања проблема паркирања и оптималне организације колско-пешачких приступа као и прикључења на постојећу инфраструктуру.
Реконструкција објеката у централим зонама је ипак само фрагментарна појава. У случајевима када се ради о стамбеним објектима, обично се ради о адаптацији стамбеног простора у комерцијални и то пре свега у приземљу и првој етажи, и надоградњи новим стамбеним простором изнад равних кровова. Када су у питању објекти државног власништва, односно у власништву неприватизованих предузећа, или процес приватизације није отпочео или се траже нереални економски услови за преузимање ових објеката и припадајућег земљишта. Стога реконструкција постојеће изградње у овом тренутку није профитабилна и економски исплатива за иницијативе приватног сектора. Ефекти овако делимично спроведене реконструкције су парцијално оживљавање јавног простора и приземних етажа у централним зонама и делимична санација лошег грађевинског фонда.
Производ оваквих појава је формирање нових амбијенталних карактеристика централних зона са крајње проблематичним идентитетом и квалитетом. Постојање планске документације нижег реда и јасних услова и правила градње у централним зонама, као и управљачких механизама за стимулацију реконструкције и адаптације постојећег изграђеног фонда и додатно уређење јавних отворених простора омогућава локалну управу да овим инструментима усмерава ове развојне процесе.
У осталим градским зонама ван градског језгра, централне функције се развијају спонтано и то пре свега у домену комерцијалних функција. Проблем који се јавља на нивоу насељских центара огледа се у проблему идентификације локација за активности друштвеног стандарда, посебно у оквиру јавног сектора. Постојећа парцелација, не одговара потребама просторне организације ових активности, као и неразвијена улична матрица и саобраћајна мрежа не омогућава постизање адекватног нивоа приступачности.

Кључни ресурси за развој централних градских функција су:

- пораст броја становника са делатним усмерењем ка терцијарном сектору – активно радно становништво је до сада било пре свега ангажовано у оквиру примарног и секундарног сектора, односно у домену пољопривреде и индустријске производње.
- процеси приватизације и тржишна орјентација привреде – у последњих 10 година може се регистровати убрзање процеса приватизације привредних градских субјеката, што значи повећање броја продукционих субјеката терцијарног сектора. Самим тим тржиште терцијарног сектора добија сложенију структуру и постаје добар основ за даљи развој структуре пословно-производних делатности и подизање квалитета програмске и просторне понуде као резултата конкурентске утакмице.

- територијална експанзија са степеном густине насељености у порасту – регистроване миграције становништва фокусиране су пре свега на ширу градску територију, која је до сада била доминатно пољопривредно земљиште. Уситњавањем и насељавањем пољопривредног земљишта у широј градској зони формирана су читава насеља стамбено-пољопривредних домаћинстава. Иако су ова домаћинства делимично производно орјентисана на пољопривредну производњу, и то пре свега за личне потребе, јако су орјентисана и на делатности из терцијарног сектора као допунског запослења. У том смислу, ово становништво исказује потребе у односу на све активности друштвеног стандарда, свакодневног снабдевања и саобраћајне опслужености.
- ниски степен концентрације терцијарних делатности у централној зони града – као развојни потенцијал може се идентификовати недовољна изграђеност и неадекватна искоришћеност просторних потенцијала градског језгра. У том смислу, старо градско језгро биће примарни фокус инвестиција приватног сектора, што ће нужно довести до диференцијације вредности градског земљишта и представљати основ за развијање тржишне утакмице и управљачких инстумената за његово управљање.
- започети процеси децентрализације мреже градских центара – процеси децентрализације имплицирају повећање локационе понуде, у програмском и просторном смислу за развој терцијарног сектора. Структурално сложенија локациона понуда основ је за развијенији спектар управљачких мера и инструмената којим се тржишни процеси усмеравају тако да иницирају развојне градске процесе.
- започет процес формирања мреже специјализованих центара. Идентификована специјализована понуда у оквиру терцијарног сектора, посебно у домену специјализоване пословно-производне понуде, говори о повећању атрактивности Лознице као регионалног центра. Даљим усмеравањем овог тренда могуће је иницирати нове развојне правце за град у целини.
- значајне градске локације још увек неизграђене – посебан потенцијал представљају значајни земљишни ресурси који још нису изграђени и искоришћени, а који са аспекта привлачности и приступачности имају веома високу оцену. Адекватном просторно-програмском понудом и адекватном тржишном активацијом ових простора могуће је битно унапредити градску економско-социјалну ситуацију, која је основ даљег развоја.

6.2.3. РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ

Окосницу рекреације у граду представља зона Лагатора са спортским центром и теренима као и централно градско језгро са шеталиштем дуж Штире. Посебну погодност града представља шумско богатство као и мрежа малих и средњих водотока који претпостављају адекватно уређивање и опремање за рекреативно коришћење.

Квалитативна заступљеност рекреативних простора у Лозници сагледана је према следећим критеријумима:

1. Богатство и сложеност структуре различитих простора за рекреацију у Лозници

- Лозницу карактерише релативно сиромашна структура рекреативних простора. Јављају се само поједине категорије рекреативних простора у односу на основну намену, степен повезаности са осталим градским садржајима, степена привлачности, привредног значаја, степена очувања природе и пејзажа, врста и карактера РП.

-Значајнији недостаци су: неразвијена мрежа локалних јавних рекреативних простора, неразвијена мрежа дечијих игралишта на целој територији града, одсуство атрактивних рекр. простора, одсуство центара слободног времена, неискоришћеност рекреативног потенцијала шума за дневну и викенд рекреацију
-Заступљеност различитих категорија рекреативних простора је различита по месним заједницама. У појединим месним заједницама у потпуности изостају поједине категорије рекреативних простора.

2. Богатство понуде различитих рекреативних садржаја у Лозници

- Понуда садржаја није сиромашна али ни претерано разноврсна. Постоји релативна разноврсност спортских садржаја и релативно велики број спортских клубова и друштава. Приметно је одсуство туристички атрактивних садржаја и неких основних садржаја (дечија игралишта, јавни терени за спортску рекреацију, отворени и затворени базени, затворени вишенаменски рекреативни објекти).
-Заступљеност различитих рекреативних садржаја је различита по месним заједницама. Док се прихватљив ниво разноврсности садржаја идентификује у централним градским зонама осетно је сиромаштво рекреативних садржаја већ са малим удаљавањем од центра града.

3. Лоцирање рекреативних простора у Лозници

-Постоји релативно повољан стратешки распоред централног градског рекреационог подручја (Лагатор) у односу на природне и створене вредности као и пешачку доступност (Р 1000м) највећем броју потенцијалних корисника. Међутим, велика територија града није у гравитационом подручју великих али ни насељских рекреативних центара и простора (МЗ Крајишници, Башчелуци, Плоча, Клупци, Степа Степановић). Ситуација је посебно неповољна када је реч о рекреативним просторима у зони вишепородичног становања (код Вискозе).
-Неуравнотежена је дистрибуција локалних рекреативних центара који су додатно минимално уређени и опремљени, а неки су и потпуно неопремљени
-Шуме у јужној зони града (југозапад и југоисток) су повољно лоциране у односу на морфологију и правце доминантних ветрова али су и недовољно рекреативно искоришћене
-Децентрализација интегрисаних простора је у Лозници спроведена неравномерно, и присутна је само у централној градској зони и у МЗ Ново насеље. У СРЦ Лагатор обезбеђена је већа концентрација рекреативних садржаја чиме је повећана њихова атрактивност и могућност различитог коришћења.

4. Континуитет у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора

Уколико се изузме централна градска зона, у којој је формирањем шеталишта и дрвореда остварено повезивање јавних рекреативних пунктова, међусобно просторно и функционално повезивање рекреативних простора Лознице је углавном изостало. Проблем је посебно изражен код коришћења простора посебних рекреативних и туристичких потенцијала (шуме на југоистоку и југозападу) код којих одсуство доступности и квалитета пута до рекреативног простора умањују његово коришћење. Посебну препреку у рекреативном повезивању са рекреативним просторима градског ранга представља и железничка пруга.

5. Својства урбаних предела и специфичности подручја као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора

Мрежу рекреативних простора Лознице су само делимично одредила својства урбаних предела. То се пре свега односи на карактер уређивања и коришћења рекреативних подручја која истовремено обезбеђују очување и истицање природних вредности: шеталиште дуж Штире и парк око цркве.

6. Карактер простора за рекреацију (начин и степен уређивања и опремања)

Специфичан карактер рекреативних простора Лознице није увек довољно изражен што посебно важи за локалне и насељске рекреативне просторе и центре. Међутим, у Лозници постоје и добри примери стварања и одржавања идентитета простора (Парк уз Штиру и код Цркве) а такође и бројни неуређени простори посебних амбијенталних вредности (шумско брдовито, подручје на југу, приобаље Дрине, Штире).

Постојећа структура рекреативних простора Лознице сагледана је у односу на следеће критеријуме и у односу на поједине рекреативне просторе.

1) Врсте рекреативних простора:

У односу на дефиницију и појавне облике рекреативних простора на територији Лознице идентификоване су следеће врсте рекреативних простора

• простори за спортску рекреацију (претежно изграђени простори): спортски терени као и рекреативни и спортско рекреативни центри
• зелени рекреативни простори: паркови, тргови и скверови, дечија игралишта

2) Нивои просторне организације/ранг/гравитационо подручје:

Нивои просторне организације истовремено одређују и гравитационо подручје појединих категорија рекреативних простора. Постојећи рекреативни простори су категоризовани као простори од значаја за:

• регион (основни фактор је добра саобраћајна доступност)
• град (гравитациона пешачка доступност око 1000м и добра саобраћајна доступност)
• насеље (гравитациона пешачка доступност око 500м)
• локални (гравитациона пешачка доступност око 250м)

3) Начин и степен повезивања са осталим градским функцијама и садржајима

Рекреација се у Лозници реализује у оквиру: 1) самосталних рекреативних простора примарно намењених рекреацији, 2) повезујућих рекреативних простора као и 3) у оквиру рекреативних простора интегрисаних у друге функције.

А) Самостални рекреативни простори

Разликујемо две врсте самосталних рекреативних простора: 1) просторе намењене спортској рекреацији (спортски терени и рекреативно/спортски центри) 2) зелене рекреативне просторе (паркове, скверове и тргове)

Простори намењени спортској рекреацији и обухватају:

• Градски спортско-рекреативни центри:

-СРЦ Лагатор - Комплекс који обухвата отворене и затворене спортске објекте, Поред рекреативног у овом СРЦ-у остварени су услови и за такмичарски спорт, а до

реконструкције Соколског дома Лагатор се користио и за наставу физичког образовања средњошколаца.
-СРЦ Соколски дом - Затворени објекат у коме се поред рекреативног реализује настава физичког образовања средњошколаца као и тренинзи за такмичарски спорт. Не постоје терени на отвореном простору.
-СРЦ Дрина - спортски садржаји на отвореном простору планирани примарно за коришћење у летњем периоду као градско излетиште.

• Спортско-рекреативни центри насеља/рејона (најчешће је реч о фудбалским теренима дистрибуираним релативно равномерно по месним заједницама који представљају зачетке рекреативних центара насеља)

Зелени рекреативни простори

• Паркови - град има четири парка различитог степена уређености и опремљености:

-Градски парк уз цркву - изванредних природно морфолошких карактеристика, али недовољно опремљен и коришћен,
-Линеарни парк-шеталиште уз Штиру
-Парк код железничке станице - релативно добро опремљен и уређен
-Меморијални парк са споменником- одличних природно морфолошких карактеристика али недовољно опремљен и коришћен

• Скверови, тргови-Лозница има три трга: Трг Јована Цвијића (зелени трг- интензивним озелењавањем има карактер градског парка), Трг Вука Караџића (централно позициониран, интензивно изграђен са кружним током) и Трг Анте Богићевића (саобраћајни трг)

Б) Повезујући рекреативни простори

• Шеталишта- у Лозници постоји једно шеталиште, налази се у централној зони дуж реке Штире и уређено је као линеарни парк.

В) Интегрални рекреативни простори

• Рекреативни простори у школама и дечијим установама - јављају се као:

-спортски терени у школама: велика већина основних и средњих школа поседује отворене просторе намењене спорту, а у већини школа постоје и затворене спортске сале које у већини случајева не задовољавају стандарде. Ови простори представљају посебну могућност за рекреативно ван наставно коришћење будући да су дистрибуирани по већини месних заједница.
-дечија игралишта при дечијим установама- једине локације игралишта за децу у Лозници јесу при дечијим установама.

• Рекреативни простори становања - на локацијама колективног становања присутне су и површине намењене рекреацији различитог степена опремљености и уређености. Ове површине пре свега уређене као парковске површине, али без присуства дечијих игралишта и спортских терена што представља значајан недостатак. Будући да је у Лозници претежно породично становање - део рекреативних потреба већина становника задовољава на сопственој парцели. Међутим, одређени видови рекреације (спортска рекреација, окупљања) могу се остварити искључиво на за то уређеним просторима који у Лозници недостају у појединим деловима града,

• Рекреативни простори интегрисани у остале функције - присутни су као озелењени простори у оквиру индустријске зоне и касарне.

Како би се добила што реалнија слика заступљености рекреативних простора у Лозници анализа квантитаивне заступљености простора намењених рекреацији вршена је у односу на укупни обухват свих врста рекреативних простора и указује на следеће:

-Рекреативни простори на територији Лознице заузимају укупно 68.94ха: од тога су самостални и повезујући рекреативни простори реализовани на 47.45ха (простори намењени спортској рекреацији 38.03ха, зелени рекреативни простори 9.42ха) а интегрални/интегрисани рекреативнеи простори 21.49ха (при школама и дечијим установама - 8.78ха, јавне зелене рекреативне просторе вишепородичног становања- 12.71ха)
-Релативно је мали стандард укупне заступљености свих рекреативних простора на територији града (самостални, повезујући, интегрални - намењени спортској или мирној рекреацији у зеленим просторима) и износи 20.08 м2/ст (односно 13.82 м2/ст када је реч о самосталним и повезујућим рекреативним просторима и то намењених спортској рекреацији 11.07м2/ст бруто а зелених рекреативних 2.7м2/ст). Међутим, реална слика корисног простора намењеног рекреацији је још неповољнија када се у обзир узме да су у обрачун ушле релативно велике површине СРЦ Лагатор (24.86ха-што чини трећину простора намењену рекреацији), које су само делимично уређене за рекреацију. Реалне корисне површине намењене спортској рекреацији далеко су мање и износе око 10.4ха односно 3.01 м2/ст.
-Проценат заступљености рекреативних простора у односу на површину територије града је мали (1.01 % самосталних односно 1.47 са укључивањем интегралних)
-Површина од 632.00ха шума (13.5% територије) побољшава значајно слику ресурса и потенцијала за рекреацију у Лозници.
-Уочљиво је да је дистрибуција рекреативних простора по месним заједницама изузетно неравномерна. Појављују се МЗ у којима ови простори потпуно изостају (Липница, Липнички шор, Степа Степановић, Крајишници) или се појављују у веома малој мери у односу на гравитирајући број становника (Руњани, Клупци, Плоча). Насупрот томе изузетно висок стандард у односу на број становника и територију остварује МЗ Филип Кљајић (192м2/ст и 28 % територије)

У односу на број становника Лозница очекивано је постојање:

а) Спортско рекреативни центри који задовољавају стандарде за савезна и међудржавна такмичења (пожељно, није обавезно)
б) Мањи СРЦ мултинаменског карактера
ц) Покривени објекти физичке културе са одговарајућим санитарним и пратећим просторијама, режимом коришћења, одржавања (базени, различита спортска игралишта, гимнастичке дворане)
д) Отворени, уређени простори погодни за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијам, режимом коришћења
е) Игралишта за мале спортове
ф) Отворени уређени простори погодни за различите врсте спортских активности, са минималним захтевима у погледу одржавања (трим стазе, обале водотока), фудбалски терени
Сви ови захтеви су у Лозници остварени.

Заступљеност појединих врста спортско рекреативних садржаја у односу на број становника града, када се у обзир узму и спортски терени при основним и средњим

школама указује на следећи дефицит: а) постоји 5 фудбалских терена - пожељно је 9, б) постоје 5 кошаркашких игралишта - пожељно је 9, в) постоји 9 терена за рукомет/мали фудбал - остварено, г) постоје 6 игралишта за одбојку -пожељно је 7, д) постоје 4 тениска терена - у јавном сектору их нема, е) постоји 1 спортско рекреативни комплекс што је за град ове величине довољно.

Потпуно одсуство или изражен дефицит јавних рекреативних простора у појединим деловима града са једне и проблем власништва и конкуренције са другим наменама (становање) како у централним (нпр. одсуство адекватних спортско рекреативних површина и објеката средњих школа и захтев за њиховим обезбеђењем) тако и у периферним деловима града (потпуно изостајање јавних простора који би се могли определити за ову намену) са друге стране - упућује на развој активности локалне самоуправе како би се у циљу унапређења квалитета живота обезбедили простори рекреације и спорта у дефицитарним областима.

6.2.4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА

Постојећи система зеленила у Лозници карактерише следеће:

• Постојећи систем карактерише уситњеност, фрагментација, неповезаност и неравномеран распоред зелених површина унутар градске територије. Постоје делови града са већом заступљеношћу зелених површина и они са изузетно малом.
• Повезујуће зеленило (дрвореди) позиционирани су само на неким путним правцима и у најужем центру града и не обезбеђују повезивање самосталних градских зелених површина међу собом нити са ванградским природним пејзажом.
• Веће зелене површине (шуме) су стратешки добро позициониране у односу на природне услове (морфологију терена и доминантне ветрове), али су недовољно повезане и искоришћене. Такође постоји и тенденција сече шума и њихове фрагментације чиме се значајно умањује њихова еколошка вредност.
• Продори зеленила у град су само делимично остварени (на позицији реке Штире). Изградња трајних и привремених објеката угрожава могућности повезивања унутарградског са ванградским системом зеленила и тиме угрожава могућност формирања целовитог и континуалног система зеленила.

Постојећу структуру зелених површина, на основу врста, положаја и начина повезивања са градским функцијама, у Лозници чине:

а) градске зелене површине

• паркови
• тргови и сквер ови
• дрвореди и зелене површине уз саобраћајнице
• зеленило гробља

б) градско зеленило интегрисано у различите намене

• зелене површине уз објекте вишепородичног и породичног становања
• зеленило рекреативних и спортско рекреативних центара
• зелене површине интегрисане у остале намене:
  -зелене површине уз школе и дечије установе
  -зелене површине уз болницу и здравствене установе
  -зелене површине уз објекте културе и религије

-зелене површине уз индустријске и производне комплексе и објекте

ц) приградске зелене површине

• шуме
• пољопривредне површине
• расадник
• форланди

Нивои просторне организације истовремено одређују и гравитационо подручје појединих категорија јавних зелених рекреативних површина. Постојећи зелени рекреативни простори су категоризовани као простори од значаја за:

• град (гравитациона пешачка доступност око 1000м и добра саобраћајна доступност)
• насеље (гравитациона пешачка доступност око 500м)
• локални (гравитациона пешачка доступност око 250м)

А) Градске зелене површине

Паркови

Паркови, тргови и сквер ови су лоцирани у најужем центру града. Представљају значајну вредност Лознице захваљујући свом репрезентативном карактеру и доброј позицији.

• парк уз цркву - представља изразити, али недовољно искоришћени и афирмисани природни и културни потенцијал града. Његова употребна вредност је мала као и фонд зеленила.
• парк код железничке и аутобуске станице: на потезу железничка станица - приобаље Штире налази се најзначајнији и најквалитетнији потез зелених површина у граду.
• линеарни парк уз Штиру: представља једну од најзначајнијих зелених површина у граду како због свог квалитетног стратешког положаја тако и због фонда зеленила који ипак није довољан за ужи центар града. Дуж овог потеза налази се неколико проширења и један локални парк
• меморијални парк са споменик ом - одличних природно морфолошких карактеристика, али недовољно опремљен и коришћен

Тргови и сквер ови

Лепо уређени зелени трг Јована Цвијића представља најпривлачнији зелени простор у граду али је његова површина недовољна за број посетилаца који му гравитира. Са друге стране, трг Анте Богићевића је са изразитим одсуством вегетације док трг Вука Караџића представља саобраћајни трг, а не простор намењен окупљању грађана што прати и начин његовог уређивања и обликовања.

Дрвореди и зелене површине уз саобраћајнице

Зелене површине око прилазних путева граду су релативно неуређене и запуштене, а додатно и неадекватно коришћене (користе се као дивље депоније за одлагање смећа и шута). Дрвореди су заступљени дуж главних приступа центру и у малом броју улица (10) унутаргградског ткива на укупној дужини од 4525м (у МЗ Клупци, Подриње, Ново насеље, Центар, Црногора). Разноврсни су по врстама, старости, виталности и изгледу. Релативно добро су одржавани али је потребно преузимати одговарајуће мере неге, заштите и обнове болесних стабала.

Зеленило гробља

На локацији Новог гробља налази се неколико стабала белог бора које је потребно заштитити јер представљају природну вредност краја.

Б) Интегрисане зелене површине

• зелене површине уз објекте вишепородичног и породичног становања

-зоне вишепородичног становања: иако предвиђено, зеленило је недовољно заступљено у двориштима стамбених блокова. Приметно је одсуство мобилијара и простора уређеног за игру деце. Најквалитетније уређене зелене површине налазе се у Новом насељу.
-зоне породичног становања: заступљеност зелених површина на приватним парцелама је релативно велика у приградским зонама али значајно мања у централним градским четвртима. Приватне парцеле карактерише претежно партерно уређење и мала заступљеност високог зеленила. Погушћавање градског ткива у оквиру индивидуалних парцела спроводи се на рачун изграђивања расположивих отворених простора како због интензивирања коришћења тако и због изградње помоћних и пратећих објеката на парцели. Тиме се значајно смањује застртост зеленим површинама на читавој територији града.

• зеленило рекреативних и спортско рекреативних центара

-СРЦ Лагатор: планиране зелене површине у оквиру овог центра су само у малој количини остварене и не доприносе значајније нити еколошкој ситуацији у граду нити еколошким и естетским квалитетима СРЦ Лагатор.
-СРЦ Дрина: иако уређен и коришћен за рекреацију и спорт овај простор на жалост не поседује значајније зелене површине које би по својој намени требало да има.
-насељски СРЦ: у овом тренутку рекреативне центре насеља чине пре свега фудбалски травнати терени који својом материјализацијом у одређеној мери доприносе увећању зелених површина у граду.

• зелене површине интегрисане у остале намене:

-зелене површине уз школе и дечије установе: значајније зелене површине присутне су у новоизграђеним школама и дечијим установама док је њихов дефицит уочљив у школама које се налазе у централном делу града (пре свега средње школе)
-зелене површине уз болницу и здравствене установе: присутне су минимално, у виду предбашти и партера и нешто више уз Медицински центар на Лагатору
-зелене површине уз објекте управе, културе и религије: У дворишту Лозничке цркве и школе налазе се примери липе и дивљег кестена које треба заштитити. Новопланирана црква на Лагатору не поседује зелене површине које би свакако требало реализовати и иницирати уређење новог репрезентативног парка као обележја овог дела града. При објектима управе и културе постоје две категорије зеленила: партерно решене предбаште код појединих јавних објеката и значајније зелене површине у оквиру касарни војске
-зелене површине уз индустријске и производне комплексе и објекте: значајније зелене површине постоје у фабричким двориштима иако су услед неактивности фабрика запуштене

В) Приградске зелене површине

Шуме:

Подручје града Лозница је богато шумама. У самом граду заступљеност шума је такође велика и износи 632ха што чини 13.5 % градске територије. Ове шуме су делимично повезане са градом, али је уочљива њихова фрагментација услед сече, претварања у пољопривредно земљиште и бесправне изградње. Најзначајнији шумски комплекси су:

-шума Кличевац изнад фабрике Вискоза: мешовита шума граба и багрема уз присуство букве, липе, храста и јасена. У приватном је поседу, делимично просечена ливадама, пашњацима и воћњацима, неуједначеног прсног пречника што је довело до стварања шикаре и шуме. Стање упућује на неопходну примену шумско узгојних радова
-шума Борковача у зони Штире на путу према Зајачи: изданачка шума граба са великим присуством багрема и ређом заступљеношњу липе, букве, храста и црног јасена. Стање шуме указује да је потребно примењивати санитарну сечу и прореде првог степена.
-шуме у зони старог гробља: неуједначена по саставу и пореклу, формирана на плићем земљишту, неопходна је примена санитарне сече.
-аутохтона шума на јужним границама града.

Основни је закључак да укупни фонд зеленила у Лозници не задовољава стандарде и нормативе у погледу укупне количине и врсте зеленила.
У односу на укупну територију града (4681ха) и број становника (34340) није ни близу остварен стандард од 25м2 зелених површина по становнику. Укупно самосталних градских зелених површина има 21.25ха што доноси 6.19 м2 по становнику.
Укључивањем и интегрисаних зелених површина (спортско рекреативних центара и травнатих терена, јавних зелених површина вишепородичног становања, школа, дечијих установа осталих намена) у износу од 56.86ха укупан зелени фонд града се повећава па се остварује стандард од 22.75м2/ст. Значајне површине под шумама (632ха) у збиру са градским и интегрисаним зеленим површинама дају 710.11ха што укупно даје релативно висок стандард од 206.79м2/ст.

6.2.5. СТАНОВАЊЕ

У укупној функционалној структури подручја града Лознице (подручја ПГР-а), просторно посматрано, око 30% укупне површине посматраног подручја чине зоне становања. Иако је град, како у свом настанку, тако и кроз дугогодишњи развој, имао карактер индустријског града због изузетно доминантног индустријског пункта - "Вискозе", то ипак није условило да се формирају типичне стамбене зоне високих густина становања (вишепородичног становања) што би било за очекивање, с обзиром на трендове развоја становања 60-тих и 70-тих година прошлог века. Насупрот томе, због великих површина погодних за различит просторни размештај, развијале су се углавном зоне породичног становања које су, последично, и доминантне у постојећој стамбеној структури. У прилог томе говори и чињеница да, у укупном билансу површина, око 28% припада породичног становању, а свега око 2.3% вишепородичном становању. Такође, анализа биланса говори и о великом потенцијалу развоја нових стамбених зона, с обзиром на велике неизграђене површине у оквиру градског грађевинског земљишта, као и на већ започете трендове ширења ових зона.

Оно што је такође карактеристично, то је да су најгушће насељене зоне, пре свега, у централној градској зони у којој су заступљени најразличитији видови становања. Такође, све је више запажен тренд развоја породичних стамбених структура уз главне путне правце, сразмерно значају у укупној мрежи функционисања садржаја на нивоу града и удаљености од градског центра, као и нивоу просторно-функционалних веза између појединих делова града, где су оне најчешће допуњене комерцијалним и услужним делатностима. Изван компактног градског стамбеног ткива, пословно-производне функције

и сервиси, јављају се као доминатне или допунске функције становању, и то у највећој мери уз потез саобраћајног правца Лозница-Шабац.

Породично становање без допунских функција као доминантан облик становања на овом простору присутан је у зони ширег центра и у периферним деловима града. У рубним деловима града (спољна зона) заступљено је породично становање претежно у комбинацији са пољопривредом (МЗ: Руњани, Степа Степановић, Подриње (Лозничко поље), Трбушница, Башчелуци, Воћњак). Ове зоне карактерише релативно незадовољавајућа комунална и инфраструктурна опремљеност простора. У периферним зонама започет тренд породичне стамбене изградње (Клупци) поштује правила прописане регулације (објекти повучени од регулационе линије) и уз заокружење постојеће и изградњу нове уличне мреже, омогућује формирање правилне блоковске структуре. Просечна густина становања у овим зонама је око 100становника/ха. У осталим периферним деловима града, стамбене зоне су се развијале релативно стихијски, па је приметно непостојање јасне блоковске матрице, недовршене уличне мреже, као и слаба комунална опремљеност простора. Просечна спратност објеката је П-П+1+Пк.

Оно што је такође карактеристично, то је да се на деловима града где је терен покренут (јужни део града), формирало "елитно" насеље - зона породичног становања са изузетно високим стандардом и добром комуналном опремљеношћу. У централним деловима града, које у најужем градском језгру има традиционалну урбану матрицу (градска чаршија), породично становање је углавном допуњено комерцијалним и услужним функцијама, а објекти су уобичајене (ниске) спратности П-П+1.

У оквиру централног градског ткива, приметан је судар две различите матрице - западни део који карактерише комплекс нових стамбених зграда, јужног дела који представља јасну урбану матрицу предратног периода и релативно стихијски формиране изградње у источном делу. Ове три подцелине се, у стамбеној структури градског центра, јасно издвајају и препознају.

Вишепородично становање је заступљено у веома малом проценту (свега око 2%) и то углавном у централној градској зони - објекти вишепородичног становања средњих и високих густина.

Објекти су у отвореном (уз реку) и полуотвореном склопу, спратности од П+3 (П+2+Пк)-П+10 и доброг су бонитета. У приземљима објеката углавном су смештене комерцијалне и услужне делатности.

Непосредно уз индустријски погон "Вискоза" формирана је мања зона вишепородичног становања средњих густина - радничко насеље које карактерише изузетно низак квалитет како стамбених структура (бонитет објеката), тако и комунална и инфраструктурна опремљеност насеља.

Генерално гледано, на територији Лознице, приметна је прилична неравномерност у стању стамбене структуре, размештају стамбених зона као и опремљености и функционисању унутар њих. У будућем планском периоду, потребно је извршити равномернији распоред ових зона како би се, пре свега, избегао притисак насељавања у појединим деловима града. Такође, увођењем шире скале понуде различитих видова становања, омогућило би се боље функционисање унутар стамбеног ткива као и смањење међусобних конфликата.

Ограничења у развоју стамбене структуре на подручју града Лознице, могуће је сагледати са више различитих нивоа, а пре свега, кроз ограничења која произилазе из присутне

морфологије подручја града са једне, док са друге стране, постоји низ ограничења која произилазе из створених услова и начина функционисања појединих делова града везано за све нивое, па и када је у питању развој и размештај функције становања. Изузетно покренута морфологија терена у јужном делу, иако релативно густо насељена у зони ширег градског центра, представља ограничење за развој правилне блоковске матрице стамбених зона, инфраструктурно опремање, повезивање адекватном уличном мрежом, итд. Такође, за развој и заокружење стамбених зона у овом делу подручја представљају и заштићени шумски појасеви и сегменти, који у амбијенталном смислу доприносе истицању квалитета стамбених зона са једне, док са друге стране представљају сметњу пре свега у повезивању појединих делова стамбених зона и њиховом инфраструктурном опремању. Нерегулисане мреже речних и мањих водених токова представљају опасност од повременог плављења стамбених зона које се лоцирају непосредно у плавној зони.

Ограничења која произилазе из досадашњег степена развоја града, начина функционисања и услова који из тога проистичу, представљају:

• Недовршена улична матрица која отежава успостављање правилне блоковске структуре;
• Неправилан облик и велике површине парцела, нарочито у рубним деловима градске и приградске зоне условљавају веће интервенције у регулисању власничких односа, препарцелацију и редефинисање капацитета стамбене структуре;
• Стихијски започета градња стамбених објеката, запажена у свим деловима града, углавном лошег стандарда и изузетно лоше комунално опремљена, ствара проблеме у успостављању правилних регулационих и нивелационих параметара ових зона;
• Измешаност појединих индустријских и стамбених зона ствара проблеме посматрано са аспекта задовољавања еколошких стандарда;
• Спонтан развој функција у оквиру стамбених зона може довести до поремећаја еколошке и функционале равнотеже (појава производних и других делатности које нарушавају услове живота у стамбеном ткиву).

6.2.6. РАЗВОЈ ПРОДУКЦИОНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Продукционе (радно-производне) делатности на територији града Лозница препознају се као делатности примарног сектора (шумарство и пољопривредна производња), секундарног (индустријска производња, грађевинарство, производно занатство) и терцијарног сектора (пословно-услужни садржаји). Посматрано кроз просторно-физичку димензију најзаступљеније су примарне делатности, односно пољопривредне и шумске површине, дисперзно организоване на целом подручју града изузев централне зоне. Међутим, њихово учешће у укупном производном билансу не одговара таквој просторној доминацији, из разлога лоше искоришћености и мале продуктивности на тим површинама. Са друге стране, секундарне делатности концентрисане су у неколико зона (једна уз погон Вискозе а друга у самом центру града, уз аутобуско-железничку станицу), и имале су важну, покретачку, улогу у процесу привређивања и запошљавања становништва, али је, услед бројних друштвено-економских промена, дошло до стагнације и пада продуктивности. Последњих година развија се нов производни пункт - индустријска зона уз царински прелаз, на обилазном путу и уз Улицу Републике Српске у којој су лоцирани погони индустријске производње. Такође, уз обилазницу али и неке саобраћајне правце попут Лозница - Шабац и Лозница - Ваљево као и уз пут ка Бањи Ковиљачи, приметан је тренд лоцирања складишта и дистрибутивних пунктова који користе предности директног изласка на главне саобраћајне и комуникационе токове.

а) примарне делатности (пољопривреда, шумске површине)

На подручју обухваћеном Планом, у укупној функционалној структури површина, процентуално учешће оних које се могу користити у пољопривредне сврхе је знатно (око 30%). У постојећој намени површина оне су тако и класификоване, али је активираност земљишта за развој пољопривреде изузетно мала и у екстензивним формама. Најприсутније су оранице и баште, и то на мањим парцелама приватних власника, на којима је обим производње мали и усмерен ка задовољењу сопствених потреба. То је, посебно, изражено у југоисточном делу подручја где је покренутост терена велика, а инфраструктурна мрежа оскудна и лоше опремљена па је доступност парцелама отежана. Једина значајнија пољопривредна површина лоцирана је у северозападном делу града. Површина парцеле је врло велика а, са аспекта доступности, изузетно повољног положаја (близина река Трбушнице, Штире и Дрине, добра саобраћајна повезаност остварена директним изласком на обилазни пут, близина царинског прелаза) што омогућава развој различитих привредних делатности укључујући, наравно, и пољопривреду.
Воћњаци и виногради развијени су на врло малим површинама, углавном на територији месних заједница Башчелуци, Крајишници и Георгија Јакшића и, као и оранице, у екстензивној форми која подмирује потребе само власника парцела.
Најважнији шумски комплекс је у југозападном делу града, постављен као заштитни појас око индустријског погона Вискоза. Покренутошћу терена и богатством флоре, првенствено, отвара се могућности за развој туризма и спортско-рекреативних активности. Тренутно су рубне зоне нападнуте облицима породичног становања (врло ниског стандарда) које има тенденцију ширења, а на уштрб шумске зоне.

б) секундарне делатности (индустрија, грађевинарство, производно занатство)

Индустријски капацитети града представљени су трима целинама:

1) хемијском индустријом односно фабриком вискозних производа која је, са аспекта оријентације у односу на правац дувања важнијих ветрова (и тиме наношења штетних гасова на насељено подручје) лоцирана изузетно неповољно – у фази је стечаја и цео оај простор је у веома лошем стању 2) мањом индустијском зоном концентрисаном у непосредној близини центра града и 3) индустријском зоном уз Улицу Републике Српске. Продуктивност индустријских погона знатно је опала током последње две деценије што се посебно односи на хемијску индустрију. Ови комплекси користили су предности железничког саобраћаја одвијаног на релацији Београд-Зворник па је губитак значаја овог транспортног правца додатно допринео (а код појединих производних погона и иницирао) паду индустријске производње. Погон Вискоза одликује се објектима великих кубатура а лошег бонитета, знатним манипулативним површинама и разгранатом инфраструктурном мрежом. Велики проблем у еколошком али и просторно-функционалном смислу представљају и њене пратеће инфраструктурне површине (за депоновање отпадног материјала, канали за одвод и довод воде) лоциране уз реке Трбушницу и Штиру које су биле неопходан локациони предуслов за одвијање производних процеса.

Приметан је тренд лоцирања нових индустријских погона на потезу уз обилазницу тј. уз Улицу Републике Српске као и дисперзно на простору Лозничког поља.

Грађевинарство је једна од делатности код којих је приметан тренд пораста продуктивности током последњих година а условљено све интензивнијом експлоатацијом шљунка из реке Дрине. Најважнији грађевински погони налазе се у појасу између реке Дрине и обилазног пута.

ц) терцијарне делатности (комерцијалне функције)

Удео комерцијалних делатности (пословање, трговина, угоститељство) у укупној функционалној структури града изузетно је мали и, углавном, су концентрисани у централној градској зони, уз важније објекте друштвеног стандарда (цркву, дом културе, објекте управе и администрације) и на потезу уз обалу реке Штире. Као пратећи облици породичног и вишепородичног становања, ови садржаји, првенствено у форми трговине на мало и пословања, развијени су опет у централној зони, као и уз главне саобраћајне правце: Лозница - Шабац и Лозница - Ваљево. С обзиром на све већи значај царинског прелаза, приметан је тренд концентрисања пословно-услужних делатности у његовом непосредном окружењу.
Међутим, највећи део територије града одликује се потпуним изостанком оваквих садржаја. То се посебно односи на стамбене зоне у Лозничком пољу (МЗ Подриње и Степа Степановић) и у јужном (МЗ Краишници и Георгија Јакшића) и југоисточном делу града (МЗ Плоче, Црногора и Клупци), где је и лоша саобраћајна и инфраструктурна опремљеност па је изузетно низак ниво квалитета становања.

Нека од основних (највећих) ограничења развоја продукционих делатности Лознице превазилазе, не само у просторном већ и друштвено-економском смислу, границе подручја града и директно усмеравају процес њиховог дефинисања и савлађивања. Као доминантна ограничења препознају се:

- промене у друштвено-економској структури, не само града Лознице већ ширег окружења, иницирале су улагања у привреду неких других делова региона и активирање нових саобраћајно-економских праваца развоја, а губљење на значају правца Зворник-Шабац који је, умногоме, представљао окосницу одвијања транспорта неопходног за функционисање производње концентрисане дуж железничке пруге. Тиме је опадала продуктивност индустрије јер се изгубила веза са најважнијим лежиштима сировина потребних за различите технолошке процесе. Како је узрочник овакве ситуације далеко шири економско-политички оквир (који превазилази границе територије града) она и даље егзистира као један од главних ограничења развоја привреде.
- друштвено-економска ситуација на нивоу државе директно се одражава и на град Лозницу, посебно на његову финансијску и привредну структуру:
  -непостојање јасних стратешких циљева развоја заснованих на ресурсима и потенцијалима датог подручја
  -недостатак финансијских средстава неопходних, као почетни капитал, за унапређење постојећих и развој нових технолошких процеса као и за инфраструктурно и саобраћајно опремање подручја
- постојећа изузетно лоша саобраћајна опремљеност подручја
  -недоступне зоне услед недостатка асфалтираних путева и чак потпуна непокривеност одређених делова града унеколико условљена и природном конфигурацијом терена тј. знатним разликама у нагибу. То је условило и лошу дистрибуцију садржаја односно њихову концентрацију у централној градској зони док, у преосталим деловима града, нису присутни ни облици терцијарних делатности.

6.2.7. ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање, ограничења и анализа инфраструктурних система ће бити конкретније разматрани кроз нацрт измена и допуна плана, а по прибављању услова надлежних институција.

7.0. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНО СТАЊЕ УРБАНИХ ФУНКЦИЈА-БИЛАНС ПОВРШИНА

Планирана организација простора је између осталог заснована на резултатима детаљне анализе простора кроз идентификацију постојеће градске структуре.

ЗОНА	индивидуално становање	поток	колективно становање	колективно ст. са комерц.	комерцијални садржаји	привреда-производња	привреда-индустрија	комуналне површине	привреда-саобраћај	индив комерц.	нехигијенско становање	паркови	пољопривреда	спорт и рекреација	ливаде и пашњаци	шуме	воћњаци	без посебне намене	гробља	посебна намена	зеленило	јавне	Збир (Ha)
3.1	13.8	0	9.1	15.9	4.7	0	9.1	0	0.8	7.2	0	4.2	4.8	0.2	0	0	0	3.1	0	0	1.6	18.3	92.8
3.2	134.7	0	0	2.4	0.15	5.5	14.8	0	0	1.5	0	0	281	0	0	0	0	15.3	4.6	0	0	1.7	461.65
3.3	86.5	0	6.8	2.9	4.2	6.9	87.3	0	10	0.6	0	0	163	2.4	35.6	102	4.2	15	1	0	0.8	0.7	529.9
3.4	132.7	0.9	1.3	0	0	0	0	0	0	0.4	0	0	210	0	15.8	112	3.4	7.8	0	0	5.2	0	489.5
3.5	116.3	0	0	0	4.2	5.2	0	0	0	2.7	0	0	97.2	1.9	1.3	12.3	0	38.5	1	14	6.8	2	303.4
3.6	42	0	1	0	0.2	0	0	0	0	0.2	0.4	1	6.1	6	0.1	0	0	0.7	0	0	1.1	3.1	61.9
проширење	161.7	0	0	0.15	0	21	0	4.7	0	1.9	0	0	1469	2.9	35	381	63	10.5	0.5	0	9.5	0	2160.85
УКУПНО(Ha)	**687.7**	**0.9**	**18.2**	**21.35**	**13.45**	**38.6**	**111.2**	**4.7**	**10.8**	**14.5**	**0.4**	**5.2**	**2231.1**	**13.4**	**87.8**	**607.3**	**70.6**	**90.9**	**7.1**	**14**	**25**	**25.8**	**4100**

8.0. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене обухватају површине под постојећим и новопланираним саобраћајним правцима, под постојећим и новопланираним објектима друштвеног стандарда, управљања и заштите, комуналним површинама, рекреативним површинама и заштитним зеленилом. У следећој табели приказана је процентуална заступљеност површина јавне намене (постојећих и планираних) у укупној површини ПГР-а, као и површине у хектарима под постојећим и планираним јавним земљиштем:

	Постојеће површине јавне намене (ха)	Нове површине јавне намене (ха)	УКУПНО ПО НАМЕНАМА (планско стање-ха)
Одбрана и заштита	14.01	0	14.01
Школе	9.6	17.36	26.96
Здравствена и социјална заштита	5.2	0.7	5.9
Култура	0.83	0	0.83
Спорт и рекреација	15.9	10.9	26.8
Управа	0.7	0	0.7
Пошта	0.18	0	0.18
Комуналне површине	54.1	0	54.1
Паркови и заштићене зелене површине	5.58	57.06	62.64
Парк шуме	0	101.09	101.09
Саобраћајне површине	360	11.5	371.5
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ха)	466.1	198.61	664.71
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (%)	12.36%		16.22%
Површина ПГР-а			4100ха

9.0. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје на простору града Лознице је подељено на пет типичних насељских целина које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала као и будућих праваца развоја:

-централна зона (ужи и шири градски центар),
-ванцентрална зона,
-приградска зона,
-викенд зона и
-рурална зона.

Централна зона града обухвата најинтензивније развијен део града – градско језгро, које је карактеристично по централним функцијама и пословно-стамбеним садржајима велике густине. Централно градско језгро је, поред комерцијалних садржаја, уједно и центар администрације, јавних садржаја, објеката у функцији друштвеног стандарда и сл. Централна зона града је подељена на ужи и шири градски центар. Граница ужег и ширег центра града је јасно дефинисана.

Граница ужег центра града обухвата кп. 3884/1, 3884/8, 3885, 3884/4, прелази Шабачки пут, обухвата кп. 3769, 3765, 3764, 3761, 3760, 3759, 3758, 3757, 3756, 3755, 3753, 3750, 3749, 3699, 3698, 3696, повучена је даље Улицом др. Марина, Ул Војводе Путника, Ул. Вере Благојевић, Ул. Вује Матића, Улицом Краља Петра И, Учитељском, Карађорђевом, Улицом Васе Чарапића, прелази Трг Анте Богићевића, па Улицом Косанчић Ивана, обухвата кп. 5132, 5125, 5165, 5166, 5168, наставља Улицом Ђуре Јакшића, Драгољуба Поповића, 7.јула и Луке Стевића.

Граница ширег градског центра почиње Улицом Слободана Пенезића, Георгија Јакшића, Луке Стевића, поред желез. пруге, па обухвата кп. 3840, 3839, 3838, наставља Улицом Милоша Поцерца, па обухвата кп. 3805, 3804, 3500/19, 3500/20, поред фудбалског игралишта на кп. 3501/1, Улицом др. Марина, Болничком, Ул Војводе Путника, обухвата кп. 5870, 5726, 5719, 5718, Улицом Партизанском, обухвата кп. 5611, 5614, Улицом Бакал Милосава, обухвата кп. 5568, 5543, Улицом 29.новембра, обухвата 5528, прелази Ул.Његошеву, обухвата кп. 5391, 5390, 5375, 5374, наставља Штиром, Ул. Пролетерских бригада, Краља Петра И, Поенкаревом, обухвата кп. 8390, 8387, 8372, 8371, наставља Улицом Зеке Буљубаше, жикице Јовановића, обухвата кп. 8609, 8608, 8619, Ул. Ђуре Даничића, обухвата кп. 8655, 8670, Ул. Кнеза Михајла, обухвата кп. 8695, 8696, 8697, 8686, 8684, наставља Ул Карађорђевом, обухвата кп. 8775, Грабовачким потоком, обухвата кп. 8833, 8901, 8903, 8913, 8957, Ул. Гагариновом, обухвата кп. 8964, 8967/2, 8973, 8975, 9044, 9048, 9050, 9056, 9058/1, 9059, 9067, 9065, 9214, 9213, 9084 и враћа се на почетак Штиром.

У случају неслагања описа ових граница из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела плана са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог. Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском операту, за границу ужег и ширег градског центра важиће стање дато у графичком прилогу плана.

Ванцентрална зона обухвата већи део плански дефинисаног урбаног градског простора – појас густо изграђене урбане целине која се надовезује на централну зону, а у оквиру које преовладава породично становање већих густина у оквиру јасно дефинисане саобраћајне структуре. Највећи део ове зоне обухвата зону становања у Лозничком пољу и Клупцима., али и стамбене зоне у Плочи, Башчелуцима и Крајишницима.

Приградске зоне обухватају зоне функција које се налазе у приградским деловима града, на уласку-изласку у и из града и поред главних саобраћајних праваца. Такође приградским зонама припада и појас у оквиру грађевинског подручја који се наслања на зону уређења функција ванцентралне зоне, док у залеђу остају пољопривредне и шумске површине.
Викенд зоне су идентификоване на малим површинама у односу на укупну површину грађевинског подручја и то на самој периферији грађевинског подручја, уз реку Дрину на северо-западној страни.
Руралне зоне су заступљене уз пољопривредно земљиште на огранцима грађевинског подручја, дуж саобраћајница које повезују ова насеља сеоског типа са градским центром односно урбаним подручјем Града Лозница.

10.0 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

У текстуалном делу Плана генералне регулације највише измена и допуна плана је у Планском стању, у погледу Правила уређења и грађења и у делу Имплементације плана. Пошто је реч о више измена у текстуалном делу сваког од поглавља, а ради лакшег спровођења овог планског документа, мењају се цела поглавља.

1) <u>Целокупно поглавље 10.0. ПЛАНСКО СТАЊЕ мења се и гласи:</u>

10.0. ПЛАНСКО СТАЊЕ

Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. На основу горе наведена два критеријума разликују се следеће градације уређења одређене функције (намене) у конкретном простору:
1. Намене и активности које претежно учествују у организацији простора;
2.Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору;
3. Намене и активности које прате одређену претежну или допунску намену у простору.
Веома је важно напоменути да је избор садржаја и активности које се комбинују и могу коегзистирати у простору вршен на основу три критеријума: компатибилности, комплементарности и неопходности коегзистенције функција у одређеном простору. Прва два критеријума опредељују врсту активности тј. одређени пакет активности које се пласирају у простор уз минималне негативне ефекте у имплементацији и будућој експлоатацији простора. Са друге стране, критеријум неопходности садржаја дефинише обавезне садржаје који се морају наћи уз одређену активност и оне могу бити у зависности од степена неопходности или претежне или допунске или пратеће у одређеном простору.
По критеријуму комплементарности и компатибилности дефинисане су функције и активности које допуњују одређене претежне активности и које квалитативно оплемењују одвијање одређене активности или се природно јављају уз одређене претежне намене као последица концентрације људи, интензитета коришћења простора. Критеријум компатибилности даје највећу слободу у смислу неопходности неког садржаја да се нађе уз неку активност или да замени ту активност у простору. Он заправо дефинише допунске активности, тј. оне функције које могу да се нађу у простору уз доминантну намену, али је такође остављена могућност да је замене ради реализације већег броја интереса и унапређења укупног квалитета простора.
Овакав начин функционалне организације простора захтева активно читање и праћење реализације плана, јер он заправо даје оквир за развој.
Адекватно управљање простором и препознавање различитих интереса од стране локалне урбанистичке и планерске службе је неопходно у циљу реализације овог плана на

начин да се омогући полифункционална градска средина у којој се остварују различити интереси.
У оквиру сваке зоне 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, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору.
Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну и допунску намену и не могу их заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном и допунском наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора.

Табела компатибилних намена

Претежна намена	Компатибилне намене
Породично становање	Вишепородично становање Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Привредне делатности мањег обима Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
Викенд становање	Породично становање Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Вишепородично становање	Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)	Вишепородично становање Привредне делатности мањег обима Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
Секундарна производња	Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Становање у пословним и радним зонама Комуналне делатности
Друштвени стандард	Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Спорт и рекреација Комуналне делатности

Спорт и рекреација	Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине Комуналне делатности

10.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА УРБАНИХ ФУНКЦИЈА

10.1.1. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ И ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

Централне функције, као израз односа међузависности друштвених потреба и одговарајућег урбаног облика, обухватају читав спектар разноврсних активности које се манифестују у више различитих просторних облика. У том смислу, када се за основу њихове класификације узму карактеристике друштвених потреба којима су оне кореспондентне, у погледу начина њиховог задовољавања и просторног организовања, онда говоримо о три основне групе, које даље садрже низ подгрупа различитих активности:

Функције друштвеног стандарда		**Комерцијалне функције**		**Функције управљања и заштите**
Култура и уметност	Музеји	Услуге	Трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјална понуда, ...)	Управне иституције
	Позоришта			
	Биоскопи			
	Библиотеке			
	Галерије			
	...			
Образовање и наука	Школе		Угоститељство (дневно, забавно, боравак, ...)	Јавне иституције
	Специјализовани центри		Пословно радне агенције	Одбарана и заштита
	Истраживачке установе			
	...		Занатске (стари занати, сваремено занатсво, ...)	
Здравствена и социјална заштита	Дечје установе			
	Установе за старе		....	....
	Установе за спец. потребе	Пословање	Финансијско, Банкарско	
	...			
Спорт и рекреација	Спортски центри		Управно	
	Рекреативни пунктови		Великопродајно	
	Центри за рехабилитацију...		...	
Јавни/Приватни сектор		Приватни сектор		Јавни сектор

Детаљна програмско - просторна разрада центара постаје задатак градске управљачке функције која ће на основу мониторинга дејства тржишта у простору, контролисати процес имплементације основних стратегија и покушавати да својим деловањем максимално стимулише и приватну иницијативу да делује у правцу укупних бенефита дате урбане средине. Плански акт може понудити нове структурне пунктове развоја, који треба да послуже као полуга развоја нових градских целина.

Обзиром да централне градске функције имају изузетно тржишни развојни карактер оне заправо нису планеабилне у условима велике развојне неизвесности, посебно у смислу њихове прецизне програмске дефинисаности. Једноставно, потребе становништва преламају се кроз тржишне законе и ове функције настају и нестају са променама потражње. У том смислу, треба омогућити што ефикасније дејство тржишта и створити основ за улагање у градске центре, обзиром да њихово присуство имплицитно подиже

укупни квалитет урбане средине. Ипак, постоје ситуације кад се мора очекивати управљачка функција градске управе када су у питању градски центри, као што су на пример: развој централних функција у старом градском језгру, изградња великих специјализованих центара на периферији, изградња затворених тржних центара у стамбеним насељима, изградња пословних центара у ужој зони града. Заправо ради се о случајевима када изградња у сектору централних функција осим економског бенефита може имати и негативан утицај на друге градске функције и укупан јавни интерес, као што су: значајни поремећаји у саобраћајном систему, угрожавање културно-социјалних вредности урбаног простора (на пример, нарушавање културно историјских вредности града који представљају фундамент индентификације грађана са градом, или одумирање традиционалних делатности под утицајем масовне трговине), изградња која угрожава квалитет животне средине, или пак, са друге стране то могу бити случајеви када се изградњом одређених централних активности заправо стимулише и иницира развој неког дела града или града у целини, као што су на пример: изградња великих специјализованих центара градског или регионалног значаја, изградња мегамаркета, изградња великих спортско-рекреативних, културних, забавних или едукативиних центара.
Дефинисањем структуре јавног интереса у оквиру сектора градских централних функција заправо се дефинише опсег планерске интервенције и процес контроле развоја у имплементацији. У овим случајевима очекују се планска решења већег степена одређености и развијенија палета регулативних елемената.

У складу са циљевима, потенцијалима и органичењима развоја овог градског подсистема, постављен је план развоја градских централних активности у Лозници:

- Развој уже и шире зоне градског језгра - У зони централног језгра града су формулисани јасни принципи изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања културно-историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре. Стога је већи део централне зоне – ужи градски центар детаљније разрађен плановима нижег реда.
- Развој локалних општих центара - У стамбеним насељима у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора које обезбеђују минимум потребних стандарда за социјалну и културну интеграцију становништва, развој централних активности на тим просторима може бити добра подлога за подизање стандарда у домену друштвених и јавних простора. Издваја се ново насеље на Лагатору као могући стожер активности које би могле формирати центар овог типа.
- Развој насељских комерцијалних центара, ван шире зоне градског језгра, као и генерално у стамбеним насељима у широј зони града; уочена је изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора). Како се све комерцијалне активности вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја.
- Развој мреже специјализованих услужних центара - Изградња великих специјализованих тржних центара у ободним зонама града, посебно ако се ради о врсти робе која се, на пример производи у датом региону и представља његову специјалност, представља засигурно изградњу од интереса за градску управу. На градском нивоу у том случају посебно је питање како пронаћи оптималну локацију за такву изградњу, која треба да осим што пружа специјалну услугу буде и ново обележје града. Изградња специјализованих спортско-рекреативних, културних, забавних, едукативних центара, посебно оних који су специјализовани и имају регионални значај, може без обзира на непогодности које може изазвати на

локационом нивоу могу бити од изузетног значаја за укупни развој града. Међутим њихова изградња мора бити у одговарајућем односу са реалним могућностима градске управе да буде суинвеститор и потребама локалног становништва и осталим неопходним комплементарним градским садржајима које ће подржавати њихов регионални значај. Једна од погодних локација за овакав тип центра је простор некадашње Ергеле.

- Развој специјализованих пословно-производних центара - концентрисање пословних и радних активности, са пратећим комерцијалним функцијама је изразито тржишни захтев, а са друге стране омогућава лакше управљање и контролу негативних ефеката ових активности на квалитет животне средине. Изградња специјализованих пословно-производних центара не подразумева концентрисање исте врсте активности. Програмска понуда у структури таквих центара мора бити веома диверсификована.
- Зона главног градског центра (централна зона) – разликујемо зону ужег градског центра, који је у овом тренутку препознат као историјско језгро града и ширу зону главног градског центра за коју се планира пораст концентрације централних активности. У перспективи зона ширег градског центра имаће уједначени коефицијент концентрације као и уже и представљаће нову границу градског језгра.

За све типове планираних центара у градском систему централних фунција примењен је принцип комбиновања активности.

а) Јавне службе, објекти и комплекси - централне функције јавног сектора

Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и здравствене заштите животиња. Површине намењене за јавне службе (установе) обухватају образовање, науку, културу и информације, здравствену заштиту и друштвену заштиту деце и омладине и социјалну заштиту, објекте државних органа и локалне самоуправе, удружења и коморе, организације и удружења грађана.
У обавезне и стандардне установе спадају: предшколска заштита деце, основно образовање, основна здравствена и социјална заштита и основни културно-забавни садржаји, средње образовање, установе културе градског нивоа, установе социјалне заштите, сакралне грађевине и слично.
Намена јавних садржаја компатибилна је са другим наменама и може се јавити у оквиру површина тих намена. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз обавезу њиховог даљег развоја и унапређивања. Када се ради о поступку трансформације и приватизације објеката и комплекса јавних служби по организованим програмима државне управе и комплекси и објекти јавних служби могу се трансформисати и у пословне, уз поштовање њиховог значаја за амбијент, традицију и потребе града којима треба дати приоритет. Обавезне и стандардне установе јавних служби ће се, у оквиру стамбених насеља, реализовати и даље проширивати. Такође, како је у претходном делу текста наведено, могуће је спајање приватног и јавног сектора, односно могуће је планирање објеката друштвеног стандарда и у оквиру делатности које су у домену приватног сектора, као што су терцијалне делатности (приватне школе и универзитети, приватне клинике и сл.). Раније планиране локације су, где је било могуће и плански реално, задржане и чине битан просторни ресурс, а кроз израду нових планова нижег реда ће се дефинисати и потребне нове локације.
Постојећи објекти градске администрације могу променити намену. Објекти јавних служби локалног значаја и други који се граде у наменама становања и градским центрима

прилагођавају се тим преовлађујућим наменама, а према нормативима и програмима које доносе институције надлежне за њихов развој. Мрежа (просторни распоред) објеката који припадају групи "обавезних" (основне школе и установе примарне здравствене заштите, социјална и предшколска заштита деце) приликом регулационе разраде нових стамбених насеља мора бити адекватно заступљена. За нове стамбене комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима обавезног нивоа извршити према максималним нормативима.

Простори дефинисани овим планом за јавне намене одређене категорије, као стечене обавезе претходне регулационе разраде, уколико накнадне провере то покажу, могу променити првобитну намену али искључиво у оквиру групе јавних служби. Изградња објеката јавних служби које финансира приватни сектор могућа је и изван утврђене мреже. Остали објекти из категорије стандардних и уникатних установа (средње образовање, установе културе градског нивоа, установе социјалне заштите, сакрални објекти и простори и др.), као и садржаји који се развијају у оквиру специјализованих центара (високо образовање, наука и здравство, духовни центри, комплекси спорта и рекреације) граде се и уређују према посебним програмима, а разрађују урбанистичким пројектима, уколико се ради о већим објектима и комплексима.

Дечије установе су објекти организованог боравка, васпитања, образовања и здравствене заштите деце предшколског узраста. За локације нових дечијих установа користити оне локације које су утврђене детаљном планском регулативом са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама). За нове стамбене комплексе планиране на неизгађеном терену, опремање насеља предшколским установама извршити према максималним нормативима. У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима. Објекти дечијих установа се могу трансформисати у објекте исте или сличне намене у категорији јавних служби под условом да се не умањују достигнути стандарди дечије заштите на том подручју.

Основне школе су васпитно-образовне деветогодишње установе које треба да обезбеде потпуни обухват младих од 7-14 година у приближно истим условима наставе и боравка деце. У оквиру мреже постојећих школа извршити прерасподелу како би се за узраст I-IV разреда обезбедила пешачка дистанца (300-600м), док би се старији разреди уписивали у школе на већој удаљености. Могућа је доградња сала за физичко васпитање, отворених терена, као и доградња једне етаже, ради побољшања услова наставе и остварених норматива. За лоцирање нових школа треба користити оне локације које су утврђене важећом планском регулативом са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и насеља у рубним зонама). За нове стамбене комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима основних школа извршити према максималним вредностима норматива.

На нивоу стандардних јавних служби област образовања чине установе средњег образовања и васпитања основане као гимназије, средње и уметничке школе (у трајању од 4 године), стручне школе (у трајању од 3 године) и високе школе (у трајању од 3 године). За планирану изградњу нових образовних комплекса треба преиспитати локације јавних намена које су утврђене важећом планском документацијом, а које нису реализоване. Уколико се покаже да је могућа пренамена, користити их за комплексе који нису територијално условљени. У оквиру комплекса школа треба предвидети прописима утврђене садржаје, с тим што су у границама комплекса специјализованих високошколских центара могуће и пожељне и друге компатибилне намене: научно-истраживачке установе, студентски домови и интернати, спортско-рекреативни полигони и пратећи комерцијални, угоститељски и забавни садржаји. Постојеће локације васпитно-образовних установа могу се трансформисати у оквирима исте делатности уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

Установе примарне медицинске заштите спроводе основну здравствену заштиту за све категорије становништва преко тимова лекара - специјалиста за област опште медицине, педијатрије, гинекологије, медицине рада и стоматологије, а формиране су од: јединице дома здравља (опслужује подручје града са 30.000 -80.000 становника у радијусу 2 - 2,5 км), здравствене станице (лоциране у веће или од централног објекта удаљеније месне заједнице), амбуланте у ређе изграђеним деловима града и јединице медицине рада везане за поједине радне зоне или групације делатности.
За локације нових установа примарне медицинске заштите треба користити оне локације које су утврђене важећом планском регулативом за јавну намену, са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама) и у постојећим насељима са великим оптерећењем установа примарне медицинске заштите.
Установе социјалне заштите подразумевају објекте за смештај деце без родитељског старања, домове за старе, школе и установе за ретардирана лица, центре за социјални рад, колективне центре и избегличке кампове, дневне центре и сл. Највећи дефицит је у установама за заштиту старих, непокретних лица, као и у установама за смештај инвалидне деце, а потребе се могу решити само изградњом нових капацитета.
Специјализована здравствена заштита: Овом категоријом стандардних јавних служби у здравству обухваћене су: опште болнице, специјалне болнице, клинике, медицински центри, специјални заводи, институти и клиничко-болнички центри. По важећим прописима су сврстане у две групе: 1) болнице, заводи, клинике, институти, здравствени центри, клиничко-болнички центри, и апотекарске установе и 2) други облици обављања здравствене делатности (приватна пракса): диспанзери и клинике.
Доношењем нових организационих мера и њиховом применом реконструисаће се и побољшати постојећи фонд објеката стационарне здравствене заштите. У фази структуралних трансформација на локацијама се мора задржати примарна намена евентуално допуњена садржајима који функционално заокружују делатност здравствене установе.
Верске грађевине припадају категорији јавних садржаја у којима религиозни део становништва испуњава духовне потребе у складу са конкретном конфесијом, али истовремено треба да буду места пружања културно-образовних програма и услуга социјалног старања за становнике у својим срединама и да се прилагоде савременим обавезама у својој области деловања. Мрежа постојећих сакралних грађевина и њихових проширених простора треба да се трансформише, зависно од прописивања утврђених мера и програма самих конфесионалних заједница.
Нове локације ће се дефинисати будућом разрадом плановима нижег реда или урбанистичким пројектом на основу следећих функционалних, локационих и амбијенталних услова: генерална подобност места (број и концентрација верника, гравитационо подручје, веза са садржајима центара, саобраћајна приступачност), карактер функционалног окружења (места где се сустичу кретање и интерес житеља, у близини садржаја који им по традицији, функцији и обележју припадају), повезаност са амбијенталним и природним целинама, визуре и сагледивост у слици краја.
У саставу парцеле верског објекта, поред богомоље, треба обезбедити простор за изградњу пратећих садржаја: управно-административних садржаја, друштвене просторије у центрима са већим гравитационим залеђем (30.000 - 50.000 становника) и седиштима архијерејског намесништва, бискупских седишта и сл. Садржаје комплетирати са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) изграђеним простором и слободним површинама за одмор и рекреацију.

б) Комерцијални центри и активности - централне функције приватног сектора

Главни градски центар (централна зона): У историјском, функционалном и амбијенталном смислу ова зона представља посебан ентитет. Реализација саобраћајног система, система за паркирање и инфраструктуре претпоставке су за потпуну реализацију планираних унапређења. У оквиру ове зоне доминирају трговинско-услужне делатности, управа, пословање.

Специјализовани центри: То су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 40 ха са доминантном комерцијалном наменом која може садржати остале компатибилне намене као секундарне, укључујући и пословно становање (пословно становање је посебан облик службеног становања у функцији основне намене пословања, које не подразумева социјалне инфраструктуре - снабдевање, школе, обданишта итд.). Специјализовани центар са већим учешћем јавних садржаја и добрим положајем у градском ткиву може постати и градски центар за то подручје. Специјализовани центри су, по правилу, ван централне зоне.

Насељски центри: По правилу, то су пословно-трговачке улице са великом густином пословног простора преко 10 м2/м1 улице, са интензивним колским саобраћајем. Ови центри по правилу су предвиђени уз главне градске саобраћајнице у традиционално обликованим деловима града са претежно формираном матрицом компактних блокова, али и мешовитих блокова са претежно формираном парцелацијом, регулацијом улица и зграда и нешто већим попречним профилом. Централне функције у зони ових улица обухватају, пре свега, објекте и припадајуће парцеле ивичне изградње, али на појединим деоницама и читаве контактне блокове уз улицу. У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етаже у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто комерцијалних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Стимулисаће се надградња солидних постојећих зграда до висине суседа, довршавање, уређење и промена неодговарајуће структуре, кроз целовите реконструкције. Колски приступ за снабдевање (утовар и истовар робе) на главним трговачким улицама по правилу решава се директно са улице, при чему је могуће временско ограничење. Паркирање на јавним просторима трговачких улица и пешачким зонама треба планирати само за посебно регистрована возила локалних корисника (првенствено становника), за паркирање возила за снабдевање са фиксним временом задржавања и за паркирање бицикла.

Локални центри: Обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге у центрима месних заједница и главним улицама у новоизграђеним стамбеним зонама, али и садржаје који задовољавају потребе основног образовања, дечије заштите, основне здравствене потребе и потребе културе и забаве гравитирајућег становништва.
Ови центри имају типичан садржај центара месних заједница који обухвата комерцијални део и део који задовољава јавне потребе локалног нивоа. Комерцијалне намене су само у приземљу док су на спрату могуће јавне намене (библиотека, вишенаменска сала), али и становање. Пожељан је континуитет трговачких радњи и занатских локала у приземљу. Сервиси који су бучни нису дозвољени. Потребно је постојеће центре обликовно завршити и садржајно допунити савременим услугама које задовољавају потребе градског становништва у функцији слободног времена, забаве, спорта и рекреације. Обликовање ових центара ускладити са већ формираним елементима архитектонског приступа. На главним радијалним правцима ка централној зони и везних саобраћајних полупрстена, као и на насељским главним правцима планира се развој трговинско-

услужних потеза. У зонама улазних праваца у град типичне намене су специјализоване велике продавнице одређених врста роба, сервиси, складишта са директном продајом на мало и велико и пословање било које посебне врсте. У овим зонама могу се лоцирати туристички садржаји за потребе транзита. Становање у делу према главној комуникацији се не препоручује, док је у повученом делу могућа и таква намена уколико је у складу са пословањем. На улазним саобраћајним правцима треба организовати локације за веће кориснике земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг молови, велетржнице и други велики посебни пословни комплекси). Основна ограничења у овим зонама постављају се у функцији заштите животне средине и некомпатибилност са суседним делатностима. То су по правилу велики комерцијални објекти са трговином као доминантном функцијом, комбинованом са низом пратећих функција. Они захтевају локације великог степена комуникативности које се по правилу налазе на пресеку уводних праваца у град и обилазних полупрстенова. Уколико су у градском ткиву могу да заузимају читав блок, а за централну зону потребно је посебно испитивање утицаја овог садржаја на околно ткиво због изузетне саобраћајне фреквенције коју генерише ова намена.

Препоруке за нормативе и стандарде за образовање:

Основне школе: Према важећим законским прописима оптималан капацитет школе је 24 одељења. Земљиште се рачуна са 20-25 м2/ученику у смени (2,15-2,7 м2/по становнику гравитирајућег простора), што обезбеђује изградњу површина за физичке активности, школски врт и део терена резервисан за неопходно проширење капацитета школе. За потребе запослених и посетилаца у границама парцеле обезбедити паркинге за 10% радника.

Објекат: м²/кориснику	6,5-7,5
Објекат: м²/становнику гравитирајућег подручја	0,4 - 0,64 (1,5 смена) 0,6 - 0,96 (1 смена)
Капацитет	24-40 одељења
Парцела м²/кориснику	мин. 25 м² /ученику у једној смени
Парцела м² /становнику гравитирајућег подручја	1,0 - 2,0 (1,5 смена) 1,5 - 3,0 (1 смена)
Спратност	П+2 (П+3)
Паркинг место на м² мин. број запослених	на парцели за 10% запослених

Под претпоставком да ће 50-80% популације од 7-15 год. похађати средње школе утврђене су и потребе за простором:

-под учионицама 2 м2/учен.
-укупно израђеног м2 БГП 10-12 м2/ учен. у смени
-школски комплекс 15-30 м2/учен. у смени

Код димензионисања нових и реконструкције постојећих високошколских центара примењиваће се норматив од 14-18м2/студенту корисног изграђеног простора.

	средње школе	*високошколске установе*
Објекат м²/кориснику	10-12 м²/ученику у смени	14-18 м²/студенту
Капацитет	16-32	*
Парцела м²/кориснику	15-30 м²/ ученику у смени	35-40 м²/студенту
Спратност	П - П+3	*
Паркинг место на м² објекта или зап.	40% на парцели	
	5-10 (20) студента	

*Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Препоруке за нормативи и стандарде за здравство:

Установе примарне медицинске заштите: Димензионисање дома здравља и његових организационих јединица је преко стандарда: за објекте 0,003 - 0,09 м2 БГП по становнику грав. подручја, за парцелу 0,05 - 0,12 м2 ПП по становнику грав. подручја. Распоном се контролише степен покривености како би се обезбедио приближно једнак комфор пружања услуга свим становницима подручја ПГР-је. Величина дома и његовог огранка ће зависити у будућности од демографске и патолошке структуре и планирања здравствене заштите на макро нивоу. За нове стамбене, као и радне комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима установа примарне заштите извршити према максималним нормативима. Унутар парцеле обезбедити простор за 20-25% паркинг места у односу на број запослених.

Објекат $м^2$/гравитирајућег становника	0.003-0,09
Капацитет	П+1 - П+2 *
Парцела $м^2$/становн. гравитирајућег подручја	0,05-0,12
Спратност	П+1 - П+2
Паркинг место на $м^2$ објекта или зап.	на парцели
	20-25% запослених

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Специјализована здравствена заштита: У целини посматрано важили би следећи стандарди: 9-12 болн. постеља/000 становника, 25-40 м2 БГП/1 болесн. постељи, 80-150 м2 ПП/1 болесн. постељи. Спратност и архитектуру објеката вратити у хумане сразмере, како у погледу унутрашњег простора, тако и код организације парцеле. Према у пракси примењиваним стандардима за општи тип специјализованих здравствених установа 20% парцеле је под зградама, 15% су комуникације и дворишта, 60% су парковске површине, 5-10% за потребе рехабилитације и проширења капацитета. Унутар комплекса већих стационарних здравствених центара треба обезбедити 1 ПМ на 4-6 болничких постеља. Обезбедити прикључење на водовод, канализацију, електро и ТТ мрежу и грејање.

Објекат $м^2$/кориснику	25-40 $м^2$/бол.пост. 9-12 бол.постеља/1000 становника
Парцела $м^2$/кориснику	80-150 $м^2$ /бол.постељ.
Парцела $м^2$/становн. гравитирајућег подручја	0,05-012
Спратност	*
Паркинг место на $м^2$ објекта или зап.	на парцели
	4-6 бол. постеља
Под објектима	20% парцеле
Комуникације	15% парцеле
Зеленило	60%
Резерва	5%

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Препоруке за нормативи и стандарде за социјалне потребе:

Дечије установе: Величина дечије установе (капацитет) је ограничен на 270 места. Објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5-7,5 м2 БГП/детету, а парцела 15,0-18,0 м2 земљ./детету при чему ће се радити на усклађивању са нормативима ЕУ. У циљу боље опслужености предлажу се депанданси ДУ (групе до 80 деце са обезбеђеном

слободном површином од 8,00 м2/детету) у блиском окружењу, у оквиру стамбених блокова и других одговарајућих зелених површина блокова. Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Условљава се ограничавање спратности на макс. П+1. Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса. За компактне блокове у централној зони треба преиспитати наведене нормативе дефинисане законом у смислу њиховог смањивања - због ограничених просторних могућности.

Објекат м²/кориснику	6,5-7,5
Капацитет	мах. 270 деце
Парцела м²/кориснику	15-18
Спратност	П+1
Паркинг место на м² објекта или зап.	ван парцеле
	100

Установе социјалне заштите подразумавају објекте за смештај деце без родитељског старања, домове за старе, школе и установе за ретардирана лица, центре за социјални рад, колективне центре и избегличке кампове, дневне центре и сл.

	Пунктови социјалне заштите	*Домови социјалне заштите*
Објекат м²/кориснику	3 м²/кориснику	20-25 м²/кориснику
Комплекса м²/кориснику	5 м²/кориснику	40-50 м²/кориснику
Спратност	П - П+3	*

Препоруке за нормативе и стандарде за верске објекте:	Верски објекти и њихови центри: Нормативи за димензионисање површина за сакралне установе, центре и објекте зависе од тога о којој се конфесионалној заједници ради. Православна црква, која је у проценту верника најзаступљенија, исказала је своје потребе за површином објеката око 0,10м2 по становнику гравитационог подручја парохијске општине и парцелом од 0,3-0,5 м2/становнику. Уколико је то седиште вишег реда у верској хијерархији, површина парцеле се повећава за 120-150% у односу на ниво парохије. Обзиром да су верски објекти јавног карактера велике привлачности за локално становништво, локације за ове типове објеката би требало да се нађу у оквиру два типа центра: локални општи центар и насељски комерцијални центар. Како земљиште за ове типове објеката не спада у јавно земљиште локација се не може прецизно дефинисати у ПГР-је. Препорука је да се ови типови објеката лоцирају пре свега уз локалне опште центре. Зависно од макроположаја локације и захтева појединих конфесионалних заједница у погледу организације припадајућег простора, потребе за површинама стационираног саобраћаја ће се решавати појединачно по захтевима, али обавезно у комплексу. Приоритет у спровођењу ПГР-је треба да буде припрема студијског и планског документа који би дефинисао посебну мрежу постојећих верских објеката свих значајно заступљених конфесија, а имајући посебно у виду одређивање локације за верске објекте и гробља или део гробља Исламске верске заједнице. Земљиште на коме се налазе верски објекти и објекти из њиховог састава не спада у јавно грађевинско земљиште, него припада осталом грађевинском земљишту.

10.1.2. РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ

Један део простора намењених рекреацији у граду обухвата просторе који се изграђују, уређују и опремају за различите облике спорта и спортских активности. То су простори који се поред рекреативног планирају и за спортско образовање и/или такмичарски спорт. Планирање објеката намењених спорту остварује се интегрално са планирањем рекреације будући да се сви ови објекти могу и рекреативно користити. Рекреативно коришћење спортских објеката се јавља као примарно (спортски терени насеља, спортско/рекреативни центри) или секундарно (могућност рекреативног коришћења спортских терена у оквиру школа). Другу, подједнако важну групу простора намењених рекреацији представљају зелени рекреативни простори (паркови, тргови, скверови, зелене површине стамбених насеља) који се рекреативно користе као простори одмора, релаксације, разоноде и сусрета, али који урбаној рекреацији доприносе и посебно значајним еколошким дејством природних елемената (вегетације, воде, повољних ваздушних струјања, итд.)

План организације простора за рекреацију и спорт у Лозници заснива се на приступу интегралног планирања развоја мрежа рекреативних простора и а)туризма, б)заштите природних и створених вредности у граду као и в) система зеленила и циљева развоја рекреације и спорта у Лозници.

Планом се задржавају постојећи спортско-рекреативни објекти и терени уз могућност њихове реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености, у складу са међународним правилима и прописима за поједине категорије спортских објеката.
Планом се задржавају сви зелени рекреативни простори. Додатно је приоритетно заштитити постојеће просторе примарног еколошког и естетског значаја за град: шуме у југоисточном и југозападном делу града и водотоке, спречити њихово деградирање и обезбедити повезивање са ванградским пејзажем. Посебно је потребно неговати и чувати постојеће градске паркове и скверове као просторе еколошких и естетских унапређења градског пејзажа.
Планом се уређују и активирају за рекреативно коришћење видиковци и простори посебне лепоте предела као значајни туристички атрактери.

Повећање атрактивности и комфора постојећих простора за рекреативно коришћење подразумева:

• Увођење нових садржаја - увећање разноврсности садржаја у постојећим просторима. Повећање атрактивности рекреативних простора расте са порастом понуде различитих рекреативних садржаја. Потребно је искористити просторне капацитете постојећих рекреативних простора и обогатити понуду различитих рекреативних садржаја у њима.
• Уређење, опремање, означавање и озелењавање простора за рекреацију и изградња потребних помоћних и пратећих објеката. Спроводи се са циљем повећања атрактивности и комфора боравка човека у рекреативном простору. Бројни простори који су планирани за рекреацију захтевају реконструкцију и уређење. Постоје и простори које су грађани спонтано почели да рекреативно користе. Почетна основа унапређења мреже рекреативних простора у Лозници треба да буде уређење оних простора на којима постоји очигледна потреба за њима и иницијатива да се простори у том смислу и уреде.

Могућности увођења нових рекреативних простора и садржаја подразумевају:

1. Унапређење понуде различитих рекреативних садржаја

• Спортско-рекреативни садржаји:
1. Аква центар на Лагатору: изградња отворених и комплекс затворених рекреативних базена са разним воденим атракцијама. 2. Затворени и отворени тениски терени (у зони Лагатора али и новопланираних центара или где год постоји жеља за улагањем у овај садржај) 3. Стазе: трим, здравља, шетне, бициклистичке-дуж Штире и свуда где то терен омогућава. 4. Плажа и спортови на води на Дрини са пратећим рекреативним и забавним садржајима, 5. Клизалиште које се може комбиновати са стазом за ролере 6. Простори за екстремне спортове: 7. Мини голф и садржаји рекреативно забавног карактера (могу се лоцирати у парковима или при РЦ и комбиновати са различитим комерцијалним садржајима) 8. уређење излетничких пунктова. Такмичарски спорт се планира примарно у градским спортско рекреативним центрима (пре свега на Лагатору) и подразумева уређивање и опремање простора у складу са Законом о спорту и пратећим правилницима
• Културно-забавно-едукативни садржаји:
1. летњи биоскоп, летња позорница, изложбени простори, 2. различити забавни тематски паркови и дечија игралишта и играонице, 3. културно-едукативно-забавни етно-простори 4. развој едукативних садржаја из области екологије и заштите природе - еко центар/ Истраживачка станица, излетиште, едукативни пункт, ботаничка башта и/или мини зоо врт

2. Формирање центара слободног времена

Центар слободног времена је рекреативни центар који нуди разноврсне рекреативне активности и садржаје из области културе, спорта и рекреације, едукације и угоститељства становницима града и његовим посетиоцима. Намењен је коришћењу у слободно време, дању и/или ноћу, у току целе године, на отвореном и затвореном простору. На територији Лознице предложено је неколико различитих центара слободног времена који у ствари представљају активирање постојећих потенцијала простора који су изузетно атрактивни за дужи боравак и корисни за здравље и регенерацију човека. То су:
• Спортско рекреативни центар Дрина са рекреативним парком код језера и водне станице
• Градски спортско рекреативни центар Лагатор

3. Развој мрежа повезујућих рекреативних простора

У условима урбане обнове и немогућности реализације већих отворених простора у централним градским зонама успостављање путања, које се због свог претпостављеног биолошког квалитета називају “зелени коридори -зелене путање” (green routes, greeways), омогућава и боље повезивање са приградским парковима и рекреативним просторима.

4. Нови рекреативни простори:

Нове рекреативне садржаје планирати у оквиру простора посебно опредељених за ту намену као и уз све будуће дечије установе, школске објекте, стамбене зоне, зоне делатности и пожељно их је уредити плановима нижег реда и условима за уређивање простора. Посебно се планирају:

1) Градски рекреативни центри

Планира се развој нових градских рекреативних и спортско-рекреативних центара са предлогом специфичне понуде рекреативних садржаја:

Спортско рекреативни центар Дрина - спортско рекреативни центар и плажа са пратећим рекреативно-забавним садржајима која би се уредила тако да се потенцијали за рекреацију максимално искористе, али да се сачува основни природни карактер простора. Овај комплекс би подразумевао изградњу одређених смештајних капацитета и комерцијалних садржаја и могао би се развијати као својствен туристички пункт али и као градско излетиште.

Планом се део шума опредељује за уређење као парк-шуме чиме се повећава њихово рекреативно коришћење. Нови паркови се развијају на позицијама уређења приобаља Штире, Дрине, и Трбушнице, санације и рекултивације градске депоније, а остављена је и могућност формирања нових парковских површина на Лагатору.

Планира се проширење постојећих спортско рекреативних центара и заокруживање понуде рекреативних садржаја формирањем насељских центара. Идентификовани су простори чијим би се проширењем унапредило задовољавање рекреативних потреба.

• Градски рекреативни комплекс Лагатор у коме је могућа интензивнија изградња могао би бити проширен бројним садржајима рекреације и забаве (затворени и отворени базени, затворени и отворени тениски терени, сале за борилачке спортове, гимнастику, забавни тематски паркови, дечија игралишта и играонице, клизалиште/ролшуралиште, стазе и конструкције за скејт и екстремне спортове, мини голф, фитнес, теретане, али и позорнице и простори за масовне догађаје и представе) чиме би се повећала његова привлачна моћ и интензитет коришћења у току целе године
• Постојећи насељски спортски терени треба да постану окосница проширења рекреативних пунктова новим и различитим рекреативним, културним и забавним садржајима и формирања рекреативних центара насеља

Јавни рекреативни простори: градски и насељски рекреативни и спортско рекреативни центри, паркови, тргови, скверови, градске парк-шуме и зелени коридори као и јавни градски простори улица и пешачких зона уређени су и опремљени за рекреативно коришћење. Поред дефинисаних локација неопходних за квалитетан развој рекреације и спорта у Лозници предложене су и локације могућих нових рекреативних односно репрезентативних паркова за чијим развојем у овом тренутку не постоји реална потреба али који би се могли реализовати у складу са погушћавањем изградње и становања у окружењу. Ове просторе треба планирати као јавне и уређивати и опремати у складу са рекреативним потребама становништва. Дефинисање услова уређења реализовало би се израдом планова нижег реда. То су: - Стари расадник - у контексту развоја требало би у оквиру нове стамбене зоне планирати и рекреативни парк и Лагатор - у контексту развоја требало би га планирати као репрезентативни и рекреативни парк.

Остале површине за рекреацију и спорт планирају се и уређују интегрално са осталим градским наменама. Омогућава се изградња и уређење отворених (спортских терени, базени, дечија игралишта, забавни паркови) и затворених (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др.) простора и објеката за рекреацију у приватном власништву намењених приватном и јавном коришћењу. У зависности од потреба потенцијалних корисника ове просторе је могуће реализовати и у оквиру зона и објеката различите основне намене (стамбене, комерцијалне, радне зоне и објекти).

Препоруке за нормативе и стандарде:

1. Пожељна квантитативна заступљеност појединих категорија рекреативних простора у граду

Укупна површина отворених простора у граду: 30-50м2/ст

1. Простори за рекреацију и спорт (бруто)	укупно: 22 -29 м2/ст:
• већи рекреативни и простор за игру у ст.нас.	8.5-12.5 м2/ст
• простори за игру у оквиру предшколских установа	2-2.5 м2/ст
• простори за игру у школама без сп.обј.	2-2.5м2/ст
• спортски терени у насељима	4 м2/ст
• пешачке зоне, друштвени центри	1.5 м2/ст
• отворени простори у оквиру становања	4 -6 м2/ст

2. Јавне зелене површине	укупно: 17-19 м2/ст:
• велике зелене површине (паркови, парк шуме)	8-10 м2/ст
• зеленило стамбених суседства	4 м2/ст
• тампон и заштитно зеленило	5 м2/ст

Додатне препоруке према категоријама:

1. Простори за рекреацију и спорт

Дечија игралишта (3-11год) у ст.блоковима	1м2/ст	парцела мин 100м2
Спортска игралишта (школе и спортска друштва)	4-6м2/ст	парцела 1.4 - 2.5ха
Рекреативно спортски центри	3-5.5м2/ст	парцела 4 -10 ха
Купалишта	1-2 м2/ст	парцела 2.5 -3.5 ха

2. Зелене површине

у подручјима реконструкције	4-6м2/ст
ново вишепородично становање	15-25м2/ст
ново индивидуално становање	20-30 м2/ст

2. Пожељна заступљеност одређених врста спортско рекреативних садржаја:

-фудбалски терени - 1 на 4000ст
-кошаркашка игралишта 1 на 4000ст
-одбојкашка игралишта 1 на 5000ст
-рукометна игралишта 1 на 4000ст
-тениски терени 1 на 10 000ст
-излетнички пунктови 1 на 8000ст
-дечија игралишта 1 на 7000ст
-базени 1 на 20 000 ст
-стазе за трчање 1 на 30 000ст

3. Површине појединих категорија рекреативних простора

А) Бруто и нето површине

нето површина - директно обезбеђује одвијање рекреативних садржаја и активности

бруто површина -нето П + П свих помоћних + П свих пратећих простора

нето П = 40-60% бруто П

Код спортско рекреативних активности:

• нето: П вежбалишта и П гледалишта
•пратећи простори: сауна, соларијум, просторије за терапије, учионице, мултимедијални простор, магацин, радионице, гаража, котларница, угоститељски простор, преноћиште, станови за особље, простори за услужне делатности, привредну делатност, продајни простор
• помоћни простори: свлачионице, купатило, умиваоници, клозет, справарница, кабинет особља, амбуланта.

Б) препоручене минималне површине појединих категорија рекреативних простора
према рангу
• градски и реонски парк -мин.1ха, пожељно 5ха
• градски СРЦ -мин. 4ха пожељно 10ха
• насељски РЦ - мин.0.4, пожељно 2ха
• локални рц и локални парк - мин 0.2ха
према врсти
• минимална нето корисна површина дечијег игралишта у граду - 25-30м2, минимална бруто 100м2
• минимална нето корисна површина отворених простора у стамбеном подручју 5м2/ст

• површине за игре	1.2м2/ст
пешчаник	0.1м2/ст, мин површина 5м2
терен са справама	0.3 м2/ст , мин површина 100м2
терени за игру	0.8 м2/ст, мин површина 200м2
• стазе и озелењени простори	2.8м2/ст
• помоћни простори становања	1.0м2/ст

• пожељни програм за школу од 20 учионица

• отворени простор

мека стаза - 75м2
универзална површина 40/30 - 1200м2
гимнастички полигон 20/20м - 400м21
игралиште за кошарку - 480м2
игралиште за одбојку - 242м2
кошеви за убацивање лопте
атлетска стаза 100м са 4 пруге - 600м2
јама за скок увис и даљ -90м2
пратеће зеленило + 50%

• затворени простор

сала 15 /26 или 18/33м, мин 7м висине
теретана 6/6м
пратеће просторије +50%

4. Гравитација и доступност (пешачке дистанце стан - РП, 3км/х)

просторни ниво	време	дистанца	садржаји	број стан који гравитира	претежни корисници
стамбена групација (улаз)	2-3мин	50-100м	мирне игре, дружење, свакодневно коришћење		мала деца стари хендикепирани
стамбена групација (блок)	3-5мин	150-200м	разноврсни рекреативни садржаји	1-2000	све категорије
суседство (кварт)	5-8 мин	250-300м	већи рекреативни простори за садржаје динамичне игре	4-8000	све категорије
стамбено насеље (МЗ)	10-12 мин	500-600м	вишенаменски РП школе, КДУ, пешачке зоне, паркови...	8-15000	све категорије
део града	15-20мин	1000-1500м	самостални рекреативни простори РЦ, СРЦ, интегрални у оквиру средњих школа, здрав. уст....	15-...	све категорије
град			специјализовани и поливалентни РЦ, СРЦ, градски паркови (ботанички, зоо, забавни, етно, меморијални, дечији, парк изложбе, парк-шуме) интегрални у оквиру спец. центара..		све категорије

5.Просторни услови за спортске и рекреативне садржаје:

Просторни услови за зимске спортове:

-санкање, 10-40 степени нагиб, орјентација север до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју

-нордијско скијање - мали нагиби - стазе 3-15км

-скијање- 10-60 степени нагиб, орјентација север до исток са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју

-клизалишта (могуће организовати у зимском периоду на локацији 2 тениска терена (20х40м)), раван терен, заветрина

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје

Општи услови организације простора : заветрина, орјентација север, северо-исток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност

• тениски терен (20/40м, тј за појединачну игру 8.23/23.77, за игру парова 10.97/23.77, ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбедити слободну траку од 3.65м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака

• игралиште за кошарку (26/14м, тј. потребно 480м2), обрада терена земља, шљака, асфалт

• игралиште за одбојку (18/9м, 242м2) обрада терена, земља, шљака, асфалт

• универзални терен- комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 или 25/50), обрада терена, земља, шљака, асфалт

• игралиште за фудбал (110/75м, 8250м2, гледалиште још око 1000м2), обрада терена трава,

• групација игралишта за стони-тенис (сто2.74/1.52м, за један сто потребно око 40 м2)

• игралиште за бадминтон (игра појединца 5.18/13.40м, игра парова

	6.10/13.40м, око 120м2), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака • боћање на отвореном простору (25-40/ 26.5м, око 110м2)обрада терена шљака • билијар (столови 2-2.3/1-1.15м, околни простор 1.6, за један сто око 20 м2) • игралиште за мини-голф (различите величине, мин. 400м2) •Пикник: 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа.

10.1.3. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА

Систем зеленила чине све зелене површине града различитих намена и различитог власништва: приградске шуме, приватне шуме и шикаре, градске шуме, градске баште, градски паркови, дрвореди, зелене површине вишепородичног становања као и сви остали зелени простори на територији града. Систем је пре свега дефинисан са становишта земљишног покривача - зеленила, а не са становишта активности које се на тим земљиштима одвијају.

Природне вредности градског простора представљају предуслов остваривања еколошке функције отворених простора у граду. Под утицајем изграђивања и променама садржаја, делови града се мењају и развијају.

Потребно је унапредити квантитативну и квалитативну заступљености зеленила у Лозници, успоставити континуални систем зеленила унутар града повезаног са регионалним системом зеленила и заштитити и афирмисати просторе посебних природно-еколошких и естетских вредности. Такође, потребно је приступити очувању и унапређењу квалитета уређености и опремљености постојећих јавних зелених површина, увођењу садржаја у постојеће јавне зелене површине и уређењу постојећих зелених површина. На ужој територији града у процесу урбане обнове формирати нове мање зелене површине и линијско зеленило. Градске неуређене површине које нису намењене изградњи уредити као јавне зелене површине. У подручјима интензивне пољопривреде предвидети пошумљавање у функцији ветрозаштите, заштите од емисија и интегралне заштите природе. Обезбедити заштитно зеленило у индустријској зони. Планирати формирање граница града формирањем зеленог прстена око града, остваривање умреженог система зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних зелених површина и повезивање система градског зеленила са регионалним шумама и зеленим прстеном око града. Потребно је уредити приобаља Штире, Трбушнице и Жеравије као зелених коридора са рекреативном функцијом и заштитити пределе посебних одлика: видиковци, гребени, парк код Цркве.

Заштита постојећег фонда зелених површина града и њихово унапређење реконструкцијом, уклањањем привремених објеката и заменом биљног фонда врши се регистровањем тих површина, формирањем катастра зелених површина града и њиховом валоризацијом стања. Постојеће зелене површине приказане у Плану су фиксне као површина, али се могу унапређивати у оквиру своје типологије или се могу мењати у оквиру типологије зелених површина. Приоритетно је заштитити постојеће велике градске зелене површине примарног еколошког и естетског значаја за град. Услове уређивања и грађења прилагодити очувању, унапређењу и афирмацији њихове еколошке вредности. Такође је потребно посебно неговати и чувати постојеће градске паркове и скверове као просторе еколошких и естетских унапређења слике града и градског пејзажа.

Увођењем адекватних рекреативних садржаја у постојеће зелене просторе ствара се код становништва осећај корисности ових простора:

• културно-едукативно-забавни етно-простор у парковском амбијенту у којима се презентују и негују специфичне вредности округа у области: кулинарства, музике, рукотворина, умотворина, и на друге начине презентује природно и културно богатство
• Ботаничка башта/еко центар, демонстративна фарма
• Мини зоо врт. који едукује и развија бригу о природи
• Простори за екстремне спортове: коришћење природних потенцијала за различите екстремне спортове
• мини голф и слични садржаји рекреативно забавног карактера који се могу реализовати у парковским просторима
• Културно-забавни простори и садржаји: летњи биоскоп, летња позорница (парк шуме, излетишта)
• Различити тематски паркови
• дечија игралишта (стамбени блокови, паркови)

Увећање фонда зеленила у јавним просторима може се остварити на различите начине:

- Озелењавањем површина, уређивањем нових паркова и озелењених јавних простора у појединим МЗ у којима постоји јасно изражен дефицит и у којима би ови простори могли постати кохезивни елемент локалне заједнице, тј. место окупљања. То је битно чак и када је реч о четвртима претежно породичног становања које у Лозници доминира.
- Нове зелене површине могу се остварити и адекватним избором подлоге за паркинг површине иако оне тада не улазе у минималан проценат зеленила
- Увођење нових дрвореда у свим улицама у којима је то могуће остварити у складу са димензијама улице (избор једнострани или двоструки дрворед) и њеном орјентацијом (дрворед не постављати на северној страни у близини објекта).
- Увођење алтернативних видова озелењавања у улицама у којима се због ограничења није могуће реализовати дрворед (жардињере, пузавице)
- Реализација заштитног и изолационог зеленила

Увећање фонда зеленила у приватним просторима зависи од подстицања локалног становништва и институција на уређивање и одржавање зелених површина у оквиру сопствених парцела. Такође се повећање зеленог фонда може остварити активирањем и озелењавањем тераса и равних кровова.
Такође је од посебног значаја реализација и одржавање зелених површина унутар фабричких комплекса чиме се истовремено доприноси увећању квалитета радног окружења али и повећању укупног фонда зеленила у граду.

Недостатак простора за рекреацију и спорт у утврђеним зонама као и новопланираним деловима града обезбеђује се планирањем нових насељских спортско-рекреативних центара и проширивањем постојећих. Планирати са значајним учешћем зелених површина.

Планом се део шума опредељује за уређење као парк-шуме чиме се повећава њихово рекреативно коришћење. Нове паркове развијати на позицијама уређења приобаља Штире, Дрине, а остављена је и могућност формирања нових парковских површина на позицијама расадника у оквиру нове стамбене зоне и Лагатора.

Јавне зелене површине су површине чије коришћење, подизање, уређење и очување представља општи интерес и које су доступне свима под једнаким условима. Чине га све

реализоване или планиране зелене површине на јавним површинама које су у државној својини и одређују се општим актом Скупштине Града којим се дефинишу границе и катастарске парцеле намењене јавним просторима. Јавне зелене површине у Лозници чине:

Градске зелене површине

• Паркови
• Тргови, скверови
• Градске парк-шуме
• Зелени коридори и повезујући зелени рекреативни простори
• Дрвореди
• Гробља

Приградске зелене површине(поједине)

• Заштитно зеленило (дуж саобраћајних коридора)

Као јавне зелене површине се дефинишу и зелене површине интегрисане у поједине јавне намене за које су правила и услови уређења дати у посебним поглављима:

• зелене површине јавних служби и објеката
• зеленило градских и насељских јавних рекреативних центара
• зелене површине заштићених природних и културно-историјских целина
• зеленило депоније са посебним обавезама рекултивације

Поред дефинисаних локација неопходних за квалитетан развој мреже зелених површина у Лозници предложене су и локације могућих нових рекреативних односно репрезентативних паркова за чијим развојем у овом тренутку не постоји реална потреба али који би се могли реализовати у складу са погушћавањем изградње и становања у окружењу и значајно допринети увећању зеленог фонда. Ове просторе треба планирати као јавне и уређивати и опремати у складу са рекреативним потребама становништва. Дефинисање услова уређења реализовало би се израдом планова нижег реда. То су:

- Стари расадник - у контексту развоја требало би планирати нови рекреативни парк у оквиру новопланиране стамбене зоне
-Лагатор - у контексту развоја требало би га планирати као репрезентативни и рекреативни парк

Остале зелене површине јесу неуређено, уређено, озелењено као и земљиште намењено озелењавању које се налази на осталом градском земљишту, интегрисано у различите намене и које може бити у свим облицима својине. Чине их поједине интегрисане и приградске зелене површине:

Интегрисане зелене површине

• Зелене површине становања
• Зелене површине рекреационих центара и комплекса (на осталом земљишту)
•Зеленило интегрисано у остале намене (комерцијалне делатности и опште центре, специјализоване центре и објекте, зелене површине уз индустријске и производне зоне)

Приградске зелене површине

• Приградске заштитне шуме
• Форланди

Поред наведених, у остале површине се сврставају и пољопривредне површине чији су услови коришћења и уређења дати у посебном поглављу.

Јавне градске, приградске и интегрисане зелене површине се уређују и опремају у зависности од врсте, значаја, реализованих/планираних садржаја, интензитета коришћења, планираног степена уређивања и одржавања.

Земљиште намењено реализацији јавних зелених површина може бити уређено или неуређено. Неуређено земљиште намењено за јавну зелену површину не може се издавати у закуп или користити за изградњу привремених објеката који нису у складу са основном наменом.

Паркови се примарно користе за одмор, шетњу, забаву и игру. Уређују се у зависности од врсте, значаја и гравитационог подручја.

10.1.4. СТАНОВАЊЕ

Имајући у виду да су се стамбене зоне на подручју града Лознице развијале, између осталог и у складу са морфолошким карактеристикама простора, иницране јаким саобраћајним правцима, а да су се у зонама велике индустрије углавном развијале неплански (стихијски), план предвиђа равномернији размештај зона становања, поштујући започете трендове и планиране окоснице развоја (саобраћај, развој привредних и централних зона и пунктова, рекреативних простора, итд., који би, последично, требало да активирају и развој осталих садржаја, па и стамбених). У том смислу, највеће погушћавање предвиђено је у зони Лозничког поља, али и осталих зона, с обзиром на потенцијал развоја стамбених структура у свим деловима града. Највише густине изграђености заступљене су у зони градског центра, а постепено опадају према периферним деловима подручја ПГР-је.
Просторно посматрано, зонирање стамбених садржаја извршено је поделом у више стамбених зона за које важе слична правила грађења и уређења и то: зона ужег градског центра са вишепородичним стамбеним објектима високих густина изграђености, зона ширег центра средњих густина изграђености, ванцентрална зона, викенд зона, приградска и рурална стамбена зона. У оквиру већих производних и пословних зона, стамбени садржаји заступљени су као допунска функција - становање уз пословне и радне зоне. Такође, с обзиром на уочене специфичности унутар самих зона, издвајају се поједини пунктови, потези или зоне које, програмски и просторно, имају извесне специфичности, пре свега функционалне. Ово се нарочито односи на потезе дуж главних саобраћајних праваца.

10.1.4.1. Становање у градском центру

Централна градска зона сваког градског подручја, па и града Лознице, по природи ствари, представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. Иако су у оквиру ове зоне лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, ова зона је ипак, у великој мери, задржала стамбени карактер. Оно што са аспекта сагледавања ове функције представља главну карактеристику, то је, у суштини, већ поменути судар три

различите просторне матрице које, када је реч о дефинисању стамбене структуре у градском центру, имају различите просторне и функционалне потенцијале за даљи развој. Тако се, у оквиру централне зоне издвајају подзоне и то: ужи градски центар (језгро) са великим просторним ограничењима, ширим спектром функција и најширом типологијом стамбених објеката, као и шира зона градског центра у оквиру које се, такође, издвајају засебне (карактеристичне) зоне становања. У складу са уоченим карактеристикама, развој ових зона у великој мери прати развој централних функција на овом простору, и од интензитета њиховог развоја, зависиће и степен трансформације градског центра у целини, па и када је у питању развој стамбених садржаја.

10.1.4.1.1. Становање у ужем градском центру

У оквиру ове зоне која има и највећи степен централитета и у којој су у највећој мери сконцентрисане административно-управне и јавне функције, становање (породично и вишепородично) заједно са поменутим функцијама чине систем мешовитих блокова.
У том смислу, план развоја становања у оквиру ове зоне предвиђа, пре свега, унапређење постојеће стамбене структуре. Ово се у првом реду односи на повећање капацитета физичке структуре кроз квалитетну доградњу и надоградњу објеката, и што је још значајније, на функционална унапређења. На овом простору не предвиђа се интензивнија изградња породичних стамбених објеката, већ је тежња да се породично становање нижих густина изграђености, постепено истисне из најуже градске зоне и замени профитабилнијим облицима становања и пословним садржајима.
С обзиром на то да су у оквиру ове зоне углавном заступљени, условно речено, компактни градски (мешовити) блокови, могуће су даље трансформације у смислу промене урбане структуре (породично у вишепородично), повећање густине изграђености и њихова постепена трансформација у пословно, рентално и друге профитабилне облике становања чиме би се употпунио пословно-трговачки карактер ове зоне.
У оквиру ужег градског центра, предвидети развој стамбених садржаја високих густина изграђености и то:

а) Вишепородично становање високих густина у ужој зони градског центра

Обухвата постојеће објекте вишепородичног становања спратности до П+5. Ово су у суштини све издвојене појединачне постојеће локације вишепородичног становања у оквиру градског језгра, као и нове зоне које се формирају глобалном променом основе урбане структуре у оквиру зона високих густина становања. Ове појединачне локације и мањи потези се задржавају уз предвиђен раст (доградња и надградња) постојећих објеката, уз њихово обавезно уклапање у систем и концепцију блока и уз задовољење прописаних параметара изграђености. Садржајна надоградња предвиђа интензивније учешће пословних и трговачких функција, махом у приземљима и у нижим етажама објеката. Пратећи објекти су објекти пословања, за мање и средње, обједињене или мешовите програме, односно насељске и градске друштвене опреме, као и специјализованих професионалних услуга и делатности свих нивоа и облика власништва. Програм пословања у објекту и на парцели мора бити прилагођен карактеру становања високих густина, односно захвату у оквиру ужег градског језгра и градског центра. Тежња да се све више простора претвара у пословни простор је генерално позитивна, али задржавање становања на нивоу једног блока је пожељно. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим искључи, као и становање на првом спрату. Све делатности карактеристичне за зоне рада и остале функције које имају специфичне технолошке и посебне заштитне услове, не могу се реализовати у оквиру ових зона становања.

Карактеристика ове зоне је претежно компактна блоковска структура, са вишеспратним и вишепородичним објектима. Претежни тип изградње је ивична изградња са објектима на регулацији и формирање слободних простора унутар блокова, мада то у неким блоковима није случај.
Код реализованих локација задржава се постојећи систем регулације, у који се уклапају нови и пратећи објекти. Регулација нових локација прати шире потезе, на које се повезује нова целина према карактеристикама програма, физичке структуре и захвата. Треба тежити да се нове локације формирају по ободу или угловима блокова, са могућношћу ширења нове урбане структуре према дубини блока. Код грађевинске целине по дубини парцеле, односно код другог објекта на парцели, спратност може варирати у оквиру карактеристика објеката, парцеле, урбанистичких параметара и правила грађења. Габарит и спратност морају бити усаглашени са карактером парцеле и односом према суседу. Карактер спратности дефинише систем висинске регулације ових зона, при чему се тежи да се вишеспратни објекти заокруже у оквиру пуних спратних висина. Код увођења пословног простора висина приземља се прилагођава условима делатности, са могућношћу увећања за висину галерије (високо приземље у потезу спољне регулације). Сав помоћни простор становања и пословања реализује се искључиво у оквиру основних објеката на парцели.

Приступ и смештај возила

Проблем паркирања за потребе блока треба решити изградњом нових јавних или блоковских гаража, или изузетно, ако за то постоје просторне и техничке могућности, као подземне гараже у унутрашњем делу блока. За вишепородичне стамбене објекте, паркирање се обезбеђује на парцели са једним паркинг местом за један стан. Код специфичних објеката пословања, прилаз на парцелу и број паркинг места дефинишу се посебно, односно, оквирно 1 паркинг место на једног запосленог или на основу капацитета паркинг места за комерцијалне делатности дефинисаним за централне активности: 1 паркинг место на 50м2 продајног простора (трговина, шопинг молови, хипермаркети) или на 60м2 нето етажне површине (административно-пословни објекти). Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Архитектонско обликовање

С обзиром на то да су ове стамбене зоне и објекти део традиционалног градског ткива, потребно је и да обликовно, стамбени објекти кореспондирају и наглашавају значај најуже централне зоне. Код вишепородичних стамбених објеката, габарит и волумени треба да истакну пре свега пословни карактер ове зоне, као и његов резиденцијални карактер, што значи да и сама материјализација објеката треба да буде у складу са општим поставкама квалитетне и примерене реконструкције и обнове градског центра.

б) Породично становање (ужи градски центар)

Није дозвољена изградња нових објеката породичног становања у ужем градском центру. Дозвољена је једино санација и адаптација постојећих породичних стамбених објеката, уз могућност доградње једино санитарних просторија у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова.

10.1.4.1.2. Становање у широј зони градског центра

Ширу зону градског центра која окружује уже градско језгро са традиционалном градском матрицом и мешовитом наменом чине две карактеристична подцелине-типа изградње и то:

Подцелину 1 чини групација блокова - зона вишепородичних стамбених објеката средњих густина до П+4 са неколико издвојених објеката више спратности - до П+11. Ову зону карактерише релативно низак индекс изграђености и заузетости блока и релативно добар бонитет објеката. Објекти су у полуотвореном склопу, изграђени на јединственој заједничкој површини, са комерцијалним и услужним делатностима у приземљима објеката дуж главних саобраћајних коридора. Зону карактерише претежно отворена блоковска структура, са слободностојећим вишепородичним стамбеним објектима, и слободним просторима унутар блока који су уређени као блоковске зелене површине, са просторима за дечју игру, спорт и рекреацију. На постојећим локацијама то су објекти који су организовани уз потпуно или делимично уређене партерне површине, са саобраћајним приступом и паркинг простором унутар блокова.

У оквиру подцелине 2 заступљена је претежно зона породичне стамбене градње (релативно стихијске) која тангира зону ужег центра са источне и јужне стране, претежне спратности П+1+Пк. Такође, у оквиру ове подцелине налазе се издвојене локације или делови блокова које чине вишепородични стамбени објекти спратности до П+10 (локације у зони централног градског трга, као и мањи потези уз реку Штиру). Спратност, бонитет и величина објеката и парцела су у великој мери неусаглашени, као и карактер блокова у целини. Приметна је већа концентрација пословања дуж потеза главних саобраћајних праваца (пут Лозница-Шабац и Лозница-Ваљево), као и у зони контакта са ужим градским центром. У складу са карактером како зоне у целини, тако и карактеристичних подцелина, планом се предвиђа даљи развој стамбених садржаја на овом простору кроз: унапређења постојеће стамбене структуре, реконструкцију блокова, функционална унапређења која подижу квалитет функционисања кроз повећање степена централитета у оквиру шире централне зоне, итд., поштујући карактер и специфичност сваке од подцелина понаособ.

а) Вишепородично становање средњих густина изграђености (Подцелина 1)

Планом се предвиђа задржавање ове зоне уз подизање квалитета стамбеног фонда као и повећање физичких капацитета објеката, уз квалитетну надградњу и доградњу стамбених објеката. Могућа је изградња нових објеката вишепородичног становања и пословања у оквиру ове зоне, поштујући предвиђене урбанистичке параметре. С обзиром на то да је ова зона у непосредном контакту, са једне стране са најужим центром, а са друге окружена привредним и производним објектима и потезима, могуће је градити и трансформисати постојеће објекте вишепородичног становања или њихове делове, у профитабилне облике становања -рентијерско, пословно, апартманско становање, итд. Кроз процес ремоделације и обнове, потребно је формирати систем пратећих објеката и функција услуга и пословања, који проширује капацитет и квалитет ове стамбене зоне и услова живота. Појединачни вишепородични објекти високе спратности (до П+11), у процесу обнове и ремоделације се задржавају и имају унеколико улогу реперних тачака подручја - наглашавају карактер централне зоне. Тежња је, да се већи део ових објеката трансформише у простор пословања, употпуњен стамбеним садржајима у складу са карактером објекта и зоне - пословно становање, апартмани за издавање и закуп, итд. Пратећи објекти су објекти пословања, за мање и средње, обједињене или мешовите програме, односно насељске и градске друштвене опреме, као и специјализоване професионалне услуге и делатности свих нивоа и облика власништва. Сви пратећи елементи шире намене као што су управа, пијаце, тржни и спортски центри, инфраструктура, итд., прилагођавају се карактеру окружења. Ови простори као веће заједнице становања подржавају програме окупљања, спорта, забаве, културе, вере, младих и специфичних категорија становништва за шире окружење, чиме се двосмерно отвара и користи комплексна функционална структура локације, блока и зоне.

Отворени простор блокова служи за приступ, саобраћајне везе и паркиралишта, уређене зелене и партерне површине, као и специфичне површине које се повезују за шире просторе јавне и пратеће намене.

Карактеристике регулације

Нова изградња прати и развија регулационе карактеристике локације, блока и ширег потеза, са тенденцијом да се трајно не наруше услови становања основне урбане структуре у контактном захвату. Треба тежити да се нове локације формирају по ободу или угловима блокова, са могућношћу ширења нове урбане структуре према дубини блока, односно, према другим блоковима, а посебно према ужем градском центру. Изузетно, на ширим локацијама и потезима, посебно на реперним тачкама шире градске регулације и у зонама центара, могу се градити издвојени објекти више спратности, са карактеристикама и урбанистичким параметрима за тип становања високих густина изграђености, уз задовољење услова суседних зона становања, односно регулационе и функционалне дистанце према висини и карактеру нових објеката.

Код увођења пословног простора, висина приземља се прилагођава условима делатности, са могућношћу увећања за висину галерије (високо приземље у потезу спољне регулације).

Физичка структура

Основни тип објеката у овој зони је слободностојећи вишепородични стамбени објекат, средње, више или високе спратности, односно, повезан у целину или низ на карактеристичним потезима зоне. Пратећи објекти су ниске или ниже спратности, који се уклапају према карактеру и капацитету у основни захват постојеће зоне.

Приступ и смештај возила

За смештај возила станара у оквиру зоне предвиђају се паркиралишта, са једним паркинг местом на један стан. Код пратећих објеката пословања и опреме обезбеђује се несметан директни приступ, са посебним паркиралиштем за одговарајући просечан број возила према намени објекта.

б) Становање у оквиру ширег градског центра (Подцелина 2)

Релативно стихијска градња представља основни карактер стамбене структуре у оквиру ове подцелине, која обухвата (оивичује) уже градско језгро са источне стране. Чине је претежно објекти породичног становања, као и издвојене локације вишепородичног становања. Допунски квалитет представља и присуство тока реке Штире, која додатно афирмише квалитет централне градске зоне у целини, али и зона становања дуж овог потеза. То се нарочито односи на локације вишепородичних стамбених објеката, уз које се интензивније развијају спортско-рекреативно садржаји прилагођени карактеру градског центра, уређене парковске површине, простори окупљања и забаве, итд. Овакви простори постепено артикулишу прелаз из зона високих густина становања и изграђености, на зоне породичног становања средњих густина.

в) Породично становање у оквиру ширег градског центра (Подцелина 2)

Планом уређења је предвиђено погушћавање и подизање квалитета функционисања шире централне зоне, у првом реду, у смислу подизања општег квалитета физичке структуре (пре свега кроз замену дотрајалог стамбеног фонда и надградњу постојећих

квалитетних објеката). Ове интервенције нарочито се односе на потезе главних саобраћајних праваца - линијских центара (путева које Лозницу повезују са Шапцем и Ваљевом), у оквиру зона породичног становања где се предвиђају виши урбанистички параметри и спратне висине (средње густине изграђености).
Функционална унапређења односе се на повећање концентрације централних функција, пре свега, пословања. Поред пословних (претежно комерцијалних садржаја), предвиђају се као допунски садржаји из домена јавних функција, културе, спорта и рекреације, итд.
Такође, с обзиром на већ поменути карактер ове зоне, предвиђа се проширење понуде различитих видова становања као што су пансиони, куће за издавање, пословно становање, итд.
Карактеристике регулације и нивелације

С обзиром на садашњи неуједначен карактер регулације ове зоне, потези уз линијске центре имају карактеристике ивичне градње, претежно са објектима на регулацији, док су по ободу централног подручја углавном заступљени слободностојећи објекти, повучени од регулационе линије. У складу са оваквим карактеристикама, ниво уређења како парцеле, тако и блока у целини зависи од положаја у оквиру зоне, као и карактеристика регулације ширих потеза. Степен уређења отворених простора, треба да задовољи критеријуме репрезентативности централне градске зоне.

Простори за смештај возила

Мешовити карактер ових зона, већа концентрација активности и садржаја, изискује, поред простора за паркирање у оквиру индивидуалних парцела, и организовање уређених паркинг простора, капацитета примерених концентрацији пословних садржаја, броју запослених и посетилаца.

г) Вишепородично становање у оквиру ширег градског центра (Подцелина 2)

Вишепородично становање високих густина изграђености заступљено је на неколико појединачних локација, и то углавном у оквиру мешовитих блокова - уз ток реке Штире и у зони централног градског трга.
Заступљеност пратећих функција опредељен је положајем ових локација у оквиру зоне. У оквиру потеза уз Штиру, поред поменутих рекреативних простора, пожељно је оформити центре слободног времена са разноврсним садржајима који би опслуживали шири градски простор - едукативни садржаји, манифестације на отвореном, уређена дечја игралишта, итд. Такође, у оквиру објеката могуће је организовати садржаје из домена културе, дечје заштите, образовања, здравствене заштите, итд.
У оквиру осталих локација вишепородичног становања на подручју ове подцелине, доминантне пратеће садржаје представљају: пословање, трговине и услуге, агенције, представништва, садржаји угоститељства, забаве, итд. У оквиру свих поменутих локација, пожељно је проширење понуде садржаја становања -апартманско, пословно, рентално, итд.
Објекти вишепородичног становања у оквиру ове зоне су углавном слободностојећи, у полуотвореном и отвореном склопу. Пожељно је да дође до усаглашавања у систему регулације, с обзиром на мешовит карактер блокова у којима се налазе (породично и вишепородично становање), а због боље искоришћености простора пожељно је, где је то могуће, формирати непрекинуте низове.
Да би се у максималној мери искористила преимућства положаја локација, неопходно је адекватно уређење и опремање отворених површина - озелењавањем, уређењем приступа и пешачких токова, поплочањем, адекватним урбаним мобилијаром, уређењем игралишта, итд.

Паркирање је предвиђено у гаражама или отвореним и наткривеним паркинзима. Капацитет паркинга мора да задовољи критеријуме 1 паркинг место/стан.

10.1.4.2. Становање у градској зони изван градског центра (ванцентрална зона)

Градско становање изван градског центра чине углавном зоне породичног становања. У оквиру ове зоне, у зависности од карактеристика изграђености, степена опремљености, саобраћајне повезаности са околним подручјем, као и морфолошких карактеристика терена, издвајају се сегменти (подцелине) различитих потенцијала за развој у смислу густина изграђености, густина становања као и нивоа опремљености простора.

а) Контактна зона градског центра

Најгушће насељена и изграђена зона је непосредна контакнта зона која оивичује градски центар са његове јужне и југоисточне стране. С обзиром да ова зона представља продужетак градског центра, предвиђено је да се у оквиру ње развијају садржаји комплементарни функцијама градског центра. Пошто је у централној градској зони предвиђена велика концентрација централних садржаја, комплементарне функције у оквиру ове зоне требале би да се развијају кроз понуду стамбених садржаја вишег нивоа, подижући тиме степен привлачности градске зоне у целини - резиденцијално становање, итд. У оквиру ове зоне, а у смислу комплементарности са градским центром, афирмисати као пратеће садржаје оне који му недостају. У том смислу, уз потезе главних саобраћајница развијају се комерцијалне и пословне активности, док се у унутрашњости зоне развијају садржаји који подижу ниво живота на том простору -услужни (специјализовани), спортско-рекреативни, забавни, културни садржаји итд.

б) Потези уз главне саобраћајне правце

Уочени трендови функционисања и карактеристике изграђене структуре дуж главног уводног саобраћајног правца у градски центар (правац Лозница-Шабац), афирмишу овај потез у смислу интензивнијег развоја централних активности - пословања, трговине и услуга, али у мањем обиму и интезитету у односу на централно градско подручје. Последично, овакав тренд има утицај и на развој стамбене структуре у оквиру ове зоне, на коју се даље надовезује приградска стамбена зона, са знатно мањим учешћем централних функција, а са порастом учешћа пословно-продукционих садржаја. Сличне карактеристике и планиран развој односе се на потез уз саобраћајни правац Лозница –Ваљево.
У том смислу, предвиђа се повећање физичких капацитета стамбене структуре и то на рачун развоја поменутих делатности (у приземљима и на нижим етажама објеката). Истовремено, могуће је стамбену понуду проширити на пословно, апарманско и рентално становање у оквиру овог потеза, као и друге профитабилне облике становања (станови за издавање, закуп). Пожељно је на овом потезу успоставити ивичну градњу - повезивање објеката по хоризонтали и вертикали, у циљу адекватног визуелног и фукционалног повезивања са потезима у зони градског центра.
Обе поменуте зоне породичног становања карактерише средња густина изграђености подручја.
Претежни вид изградње је блоковска градња са слободностојећим објектима на парцели. Регулациони карактер ових зона почива на већ успостављеној претежној регулацији.
Допунске и пратеће функције су: комерцијалне и услужне фунције, непроизводно пословање, јавне службе, објекти образовања и социјалне заштите, итд.

в) Рубне градске зоне

У ширим зонама градског подручја, становање је нижих густина изграђености, са мањим процентом учешћа допунских функција.
Изузев поменутих подцелина у оквиру шире градске зоне, издвајају се и зоне породичног становања која тангира централну градску зону са западне стране (МЗ Крајишници и Башчелуци), породична стамбена зона у МЗ Подриње - Лозничко Поље на северу, као и МЗ Клупци на истоку подручја.
Карактеристике ових зона и могућност искоришћења потенцијала за њихов даљи развој и унапређење у великој мери опредељују морфолошке карактеристике, као и просторне могућности за њихово ширење и заокружење.
У том смислу, највећа ограничења у погледу развоја има зона у југозападном делу подручја, с обзиром на изузетно покренут терен, постојећу уличну матрицу и немогућност успостављања правилне блоковске структуре. У овој зони предвиђа се развој допунских садржаја становању пре свега кроз увођење комерцијалних и услужних садржаја у зони важнијих саобраћајница, као и пословно-производних садржаја који не ометају основну фунцију становања. Такође, у оквиру ове зоне могуће је градити објекте друштвене инфраструктуре који опслужују ширу стамбену зону.
Унапређење ове зоне пре свега се односи на ублажавање последица стихијске (непланске) градње, кроз адекватно инфраструктурно опремање простора и успостављање јасних принципа регулације изградње на овом подручју.

Шире градске зоне у оквиру МЗ Подриње која обухвата зону Лозничког поља и МЗ Клупци, развијају се као претежне зоне породичног становања средњих густина изграђености. С обзиром на већ започет тренд укупног развоја ових зона, планирано је унапређење постојеће стамбене структуре и то кроз: заокружење и регулацију стамбених блокова, погушћавање стамбене зоне већим степеном изградње како нових објеката, тако и проширења капацитета постојећих стамбених објеката.
Допунске функције становању могу бити: у зони линијских центара - интензивнији развој комерцијалних, услужних, пословних садржаја, сервиса, занатских радњи итд., а у оквиру стамбених блокова могу се обављати разне врсте делатности (пословне, прозводне, услужне), које не угрожавају основну функцију становања.
Такође, пожељно је у ове зоне увести садржаје друштвене инфраструктуре, (образовања, дечје и здравствене заштите).
Претежни тип изградње представљају слободностојећи објекти ван регулационе линије блока.
Оно што представља основ за даљи развој и унапређење ових зона је, пре свега, њихово адекватно инфраструктурно опремање, као и успостављање правилне и ефикасне уличне мреже.

г) Вишепородично становање ван централне градске зоне

Осим објеката породичног становања, у зони контакта са градским центром, издвајају се појединачне (постојеће и новопланиране) локације вишепородичног становања високих и средњих густина. План уређења претпоставља реконструисање постојећих објеката вишепородичног становања нижих густина у становање средњих густина, подизање квалитета уређености и инфраструктурно опремање, као и проширење функционалне понуде, у складу са карактеристикама локације. Као допунске функције становању развијају се: пословно-комерцијални садржаји, бирои, представништва, агенције, угоститељски и други услужни садржаји.

Отворене просторе у оквиру ове локације потребно је озеленити и уредити, а то се односи и на приступе, уређене паркинг површине, пешачке стазе, итд.

Новопланиране локације вишепородичног становања

Критеријум за избор нових локација вишепородичног становања првенствено се огледа у просторно-физичким капацитетима предвиђених (неизграђених) простора, близини производно-пословних зона са једне и централног подручја са друге стране. Повољност избора ових локација, према наведеним критеријумима, огледа се у близини места рада, могућности развоја пратећих функција као продужетка градског центра, али и могућности подизања квалитета живота и рада на овом подручју. Новопланирани објекти вишепородичног становања граде се као слободностојећи објекти у отвореном склопу са високим учешћем отворених (зелених) површина локације или блока.

Услови за уређење ових зона су пре свега инфраструктурно опремање, повезивање на градске инфраструктурне системе, уређење колских приступа, пешачких стаза, паркинг простора адекватних капацитета (по важећим нормативима), уређење унутрашњости блока (озелењавање, уређење дечјих и блоковских игралишта), обезбеђење функција из домена друштвене инфраструктуре, неопходних сервиса и услуга, итд.

10.1.4.3. Становање у приградској зони

Ову зону карактерише тренд започете породичне стамбене изградње, са (углавном) неуспостављеном регулацијом блокова и јасно издвојеним стамбеним зонама.
Приградско становање се, осим компактне зоне која обухвата градско подручје, простире и уз важније саобраћајне правце - потез Лозница-Шабац, унутрашњи новопланирани обилазни прстен, попречне уводне правце у град на северу подручја, као и уз интензивније путне правце у јужном делу града, где је увелико започет тренд изградње стамбених објеката.
Уз потезе важних саобраћајница, стамбена функција комбинује се у највећој мери са сервисима, услужним и комерцијалним функцијама.
У оквиру приградске зоне, предвиђа се развој становања нижих густина изграђености.

План уређења приградске зоне подразумева дефинисање јасних регулационих и нивелационих карактеристика простора, регулацију блокова или зона, инфраструктурно опремање простора, повезивање на градске комуналне системе, изградњу објеката друштвене инфраструктуре, увођење ширег спектра централних функција, нарочито у зонама локалних и линеарних центара, уређење рекреативних простора и центара слободног времена, примарне здравствене заштите, итд.
За активирање рубних делова приградског подручја као и потеза линеарних центара у оквиру ове зоне, неопходан предуслов је изградња и заокружење уличне мреже и коридора главних саобраћајних праваца.

10.1.4.4. Становање у руралним зонама

Овај вид становања заступљен је углавном у појединачним групацијама, мањим и већим зонама у периферним (ободним) деловима подручја ПГР-је, ван компактне градске структуре. То су, пре свега, ређе насељени простори са породичним начином становања на проширеним окућницама. Групације стамбених структура у оквиру ових зона формирале су се углавном уз локалне приступне путеве, док се у њиховом залеђу налазе окућнице и веће пољопривредне површине. Поред основног стамбеног објекта на већој

парцели егзистирају и остали објекти пољопривредног газдинства-штале, кошеви, магазе, објекти за пољопривредну механизацију и други.

Интервенција у простору дефинишу се кроз задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава, постепену трансформацију из руралног у градско становање прерастањем сеоских домаћинстава у мешовита -ове зоне су погодне за развој пољопривреде, као и за друге врсте пословања-мини фарме или друге делатности развој малих предузећа, сервиса и сл. уз одговарајуће услове заштите животне средине.

10.1.4.5. Становање на пољопривредном земљишту

Ниске густине становања задржане су на појединачним локацијама у ободним деловима плана. То су зоне које углавном нису реализоване, али је неопходно њихово заокруживање у циљу заштите пољопривредног земљишта.
Овај вид становања представља пратећу функцију основној функцији - пољопривреди.
10.1.4.6. Посебни облици становања

Планом развоја стамбених функција на подручју захвата ПГР Лозница, предвиђен је и развој посебних облика становања, у циљу проширења разноврсности понуде стамбених садржаја, а у складу са новим тржишним условима и захтевима. Такође, појава различитих видова становања, на адекватнији начин искоришћава специфичне потенцијале подручја, а тиме се афирмише и град у целини.

У посебну понуду стамбених садржаја спадају:
-викенд становање
-пословно становање (апартманско, пансионско, рентално)
-становање у функцији туризма (хотели, мотели, куће за издавање)
-социјално становање

а) Викенд становање

Имајући у виду природне потенцијале (река Дрина, Штира, Трбушница) и амбијенталне вредности појединих делова подручја ПГР-је, предвиђа се изградња и заокружење зона викенд становања, уз адекватно активирање поменутих природних потенцијала, кроз развој, пре свега, рекреативних, туристичких и комерцијално-услужних садржаја. Плански усмерен развој ових зона предвиђа се на потезима уз реку Дрину. У овим зонама заступљене су ниске густине изграђености, чиме се онемогућава велика концентрација и изграђеност ових делова подручја. Тежиште уређења ових зона почива на квалитетној и организованој изградњи, која има за циљ, поред садржајног и амбијентално употпуњавање поменутих простора.

б) Пословно становање

Овај вид становања, у највећој мери, заступљен је у градском центру, и нешто мање у зонама привређивања, на потезу јачих саобраћајних праваца, као и у зони граничног прелаза.

Пословно становање се, у зависности од степена заступљености у односу на остале функције, може јавити као допунска функција готово у свим деловима градске зоне, са могућношћу преузимања значаја доминантне намене, нарочито у зони градског центра.
Овакав вид становања подразумева више густине изграђености стамбене структуре.

в) Социјално становање

Социјално становање предвидети на Лагатору у зонама где је предвиђено вишепородично становање пошто земљиштем на овом простору управља Град Лозница, као и на парцелама планираним за вишепородично становање северно од железничке станице. Такође, социјално становање је могуће предвидети и на другим парцелама које су предвиђене за становање, како породично, тако и вишепородично становање а према посебним правилима из плана.

10.1.5. РАЗВОЈ ПРОДУКЦИОНИХ ДЕЛАТНОСТИ

У складу са потенцијалима предметног подручја као оптималан план организације продукционих делатности предвиђа се њихова децентрализација уз истовремено јачање постојећих односно формирање нових производних зона.

Зона уз обилазни пут формира се дуж целе трасе обилазнице—коридора државног пута 1. реда која тангира територију града и карактерише се развојем различитих облика производње како би се обезбедили предуслови формирања нових радно-производних потеза и зона, а без даље концентрације тих садржаја у центру града за шта постоје предиспозиције сходно постојећој дистрибуцији погона. У овој зони се може утврдити локација и извршити промена основне намене за ново градско гробље након спроведених истраживања, али једино израдом плана нижег реда.
Потези производних делатности формирају се дуж важнијих радијалних саобраћајних праваца који повезују централну градску зону и ободне делове града. Одликују се концентрацијом првенствено услужно-трговинских делатности којима се подмирују потребе локалног становништва. Тиме се побољшава опслуженост подручја ван градског центра, смањује упућеност становништва на централну зону, подиже квалитет становања, што све утиче на интензивнији развој и ових делова града. Уз Улицу Републике Српске дуж којег су, већ сада, концентрисане бројне производне делатности постоји тренд њиховог даљег ширења.

Производне делатности грубо су класификоване у три сектора : примарне (пољопривреда и шумарство), секундарне тј. радно-производне (индустрија, грађевинарство, занатство) и терцијарне односно пословно-услужне (пословно-комерцијалне, услужно-трговинске и туристичке у оквиру којих су препознате: угоститељство, спорт и рекреација, амбијентално-споменичке вредности и смештајни капацитети).

Територију града тангира обилазни пут-коридор државног пута 1. реда који би требало да прерасте у окосницу развоја подручја кроз која пролази и обезбеди растерећење градског центра Лознице. Као фреквентан саобраћајни правац обилазница има потенцијале важне за формирање једне привредне зоне: успостављање директних релација између појединих производних пунктова у окружењу, ефикасан процес размене сировина и финалних производа, приступачност, доступност различитих група корисника односно могућност непосредног контакта са корисницима простора. На већем делу трасе обилазнице кроз Лозницу она је на малој удаљености од обале реке Дрине и царинског прелаза што додатно повећава атрактивност овог потеза.

Индустријски погон Вискоза дуго је представљао окосницу развоја не само града већ и ширег окружења. Локациони услови који су такав развој омогућили и даље су исти. Промењени су економски предуслови неопходни за његово функционисање.

Из тих разлога, у обе привредне зоне, концентришу се делатности такве структуре и капацитета да могу да задовоље потребе и интересовања не само становништва града већ и ширег окружења, а кроз развој:

1.радно-производних делатности (индустријска производња, грађевинарство, занатство)
2.пословно-услужних делатности које су, у постојећој функционалној структури наведених зона, мало заступљене а неопходне су као активности којима се повећава профитабилност простора и атрактивност, посебно уличног фронта, а тиме и интензивнија комуникација са непосредним корисницима. То значи концентрисање различитих облика: - пословно-комерцијалних садржаја и заокруживање производних процеса тако да се на истом месту одвија и производња и пласман производа –услужно-трговинских садржаја посебно у форми тржних центара специјализоване намене препознатљиве на нивоу ширег окружења –туристичких делатности посебно на потезу уз реку Дрину.

Уз зоне продукционих делатности може се утврдити локација за трансфер станицу односно центар за прикупљање и разврставање комуналног отпада након спроведених истраживања, израдом плана нижег реда.

На нивоу града, у новопланираној структури производних делатности, највећи значај имају градски центар и шумске површине у јужном и југоисточном делу. Централни део града, и у постојећој функционалној структури, поседује садржаје који, по свом карактеру и атрактивности, треба да егзистирају у самом градском језгру и ка којем гравитира становништво целог града па чак и ширег окружења. То се посебно односи на амбијентално-споменичке вредности концентрисане око важнијих јавних функција, као што су црква и дом културе, и уз обалу Штире дуж које се налазе већи паркови и пијаце. Делатности и просторне целине које, у новопланираној структури површина, треба да добију значај на нивоу града:
-очување и унапређење амбијентално-споменичких вредности, у продукционом смислу, првенствено значи спровођење одговарајућих програма реконструкције физичке структуре односно ревитализације амбијената и имплементацију облика рекреативних и угоститељских садржаја којима би се повећала њихова атрактивност и посећеност.
-на сличан начин потребно је третирати и Реку Штиру и дуж њене обале развијати пословно-услужне делатности од ширег значаја,
-Лагатор и производне зоне уз железничку пругу треба развијати као комплексне целине у којима је могуће али не и као императив развијати одређену делатност и оформити специјализован центар
- шуме треба да добију значај на нивоу града па чак и оне мањих површина које се налазе у близини центра. С обзиром на богатство у конфигурацији терена и очуваност биотопа оне престављају изузетан туристички потенцијал реализован, првенствено, кроз опремање и прилагођавање различитим спортско-рекреативним садржајима који се у њих имплементирају. Са друге стране, зависно од структуре, капацитета и квалитета шумског биотопа, може се развијати и дрвно-прерађивачка индустрија.

Сходно дисперзној дистрибуцији пољопривредних површина организација њене производње огледа се у умрежавању и груписању појединачних парцела, а у зависности од специфичности и циљева развоја конкретне зоне, тако да структура и обим пољопривредне производње варира од нивоа задовољења потреба само власника једне парцеле до значаја на нивоу веће просторне целине, па чак и града, и то кроз формирање плантажа и фарми.
Унутар Лозничког поља у оквиру стамбене зоне ограничава се избор облика пољопривредне производње на гајење поврћа.

10.1.6. ПОЉОПРИВРЕДНО, ШУМСКО И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

За делове територије који су у обухвату плана, а ван граница грађевинског подручја важе услови из Просторног плана Града Лозница.

10.1.6.1. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Постоје значајне површине у оквиру обухвата плана које нису приведене намени и користе се претежно као пољопривредно земљиште или су планиране да остану у функцији пољопривредниг земљишта. У складу са законом, пољопривредним земљиштем се сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго) које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу. Обрадиво пољопривредно земљиште јесу: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде. Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу. Израдом планова детаљне регулације за одређена подручја, могу се дефинисати услови за зоне руралног становања и задржавање статуса пољопривредног земљишта. На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008-др.закон, 41/2009, 112/2015 и 80/2017).

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим Планом.

Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање.

Забрањено је коришћење биолошки неразградиве фолије на обрадивом пољопривредном земљишту.

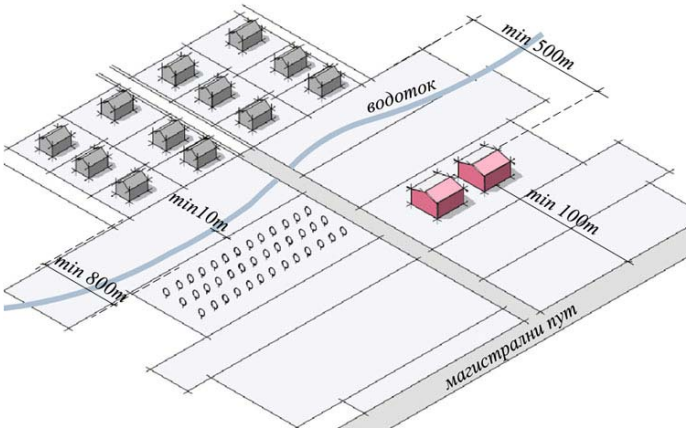
За позиционирање производних објеката који су у функцији пољопривреде примењују се следећа минимална заштитна одстојања, а са становишта заштите животне средине:

од саобраћајнице (државног пута 1. и 2. реда и општинског пута) - 100м; и од грађевинског подручја насеља - 500м*.

*(не односи се на стакленике, пластенике и силосе)

Одстојање између стамбених објеката и ораница (воћњака) који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је минимум 800м.

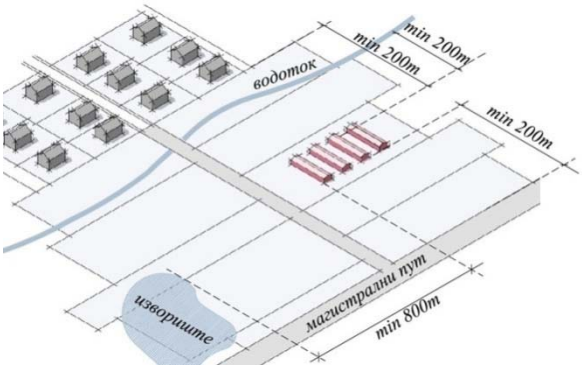
У заштитном појасу између границе пољопривредне парцеле и водотока од 10м није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.



пољопривредни објекти у функцији ратарства

Позиција објеката за узгој стоке (сточне фарме) одређује се у складу са капацитетом објекта и положајем објекта у односу на насеље. Објекти за узгој стоке, перади и крзнаша

не могу се градити на заштићеним подручјима природе и на подручју водозаштитних зона. Услови за примарну производњу у зонама водозаштите и заштићеним подручјима природе који се накнадно утврде биће дефинисани Одлукама и елаборатима за утврђивање тих зона.



Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:
од стамбених зграда, државних путева 1. и 2. реда, као и речних токова - 200м; и од изворишта водоснабдевања - 800м.

пољопривредни објекти за узгој стоке

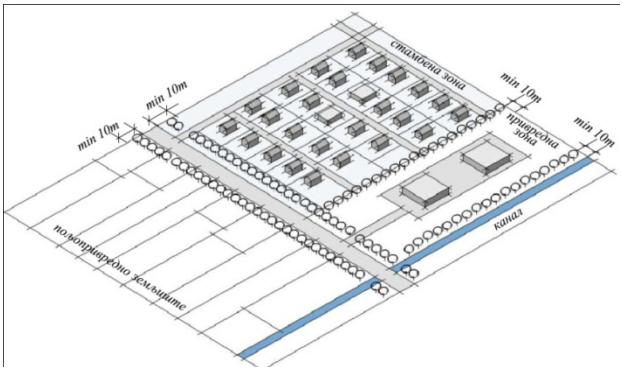
Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

10.1.6.2. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

а) Шуме и шумска подручја

На подручју шумског земљишта није дозвољена промена састава шумских састојина и њихова експлоатација, супротно општим и посебним шумским основама.
За формирање ветрозаштитних појасева у коридорима саобраћајница и пољозаштитних појасева на пољопривредном земљишту, препоручује се минимална ширина од 10м на угроженим локалитетима. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

-изграђених стамбених зона и планираних привредних зона;
-зона планираних за стамбену изградњу и планираних привредних зона; и
-канала и планираних привредних зона
одређује се минимална ширина од 10м и то увек у оквиру привредних зона.



Нове шуме могу се без ограничења подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима лошијих бонитетних класа, у водозаштитним зонама и другим планом одређеним подручјима. При реконструкцији и подизању нових шума са

претежно рекреационом функцијом документациона основа треба да садржи анализу станишта, типолошку припадност, снимак постојеће фитоценозе и стадијум регресивне сукцесије. Паркинге лоцирати на главним прилазима шуми, тежити да кроз комплекс шуме буде обезбеђено само пешачко кретање при чему за лоцирање нових стаза користити постојеће шумске путеве и прогале, а мрежа путева треба да омогућава кружно кретање различитих дужина са примарним, секундарним и терцијарним стазама.
На шумском земљишту се могу градити само објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.), пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.).

б) Лов и ловна подручја

Правила коришћења, уређења и заштите ловишта подразумевају:

-санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања заразних болести;
-забрану свих делатности које мењају услове станишта;
-заштиту ретких и проређених врста дивљачи;
-гајење главних гајених врста дивљачи (јелен обичан, срна, дивља свиња и фазан) и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања економског капацитета;
-заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементраних непогода (поплава);
-уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту.

У ловиштима предвидети и:

-изградњу ловно-техничких објеката у зависности од бројног стања дивљачи, а градити их од природних материјала и уклопити у природни амбијент ловишта;
-ограђивање делова ловишта ради интензивног гајења и заштите и лова дивљачи;
-изградњу ловно - производних објеката;
-подизање ремиза на оним местима у ловишту где нема природних површина које могу да пруже заштиту дивљачи.

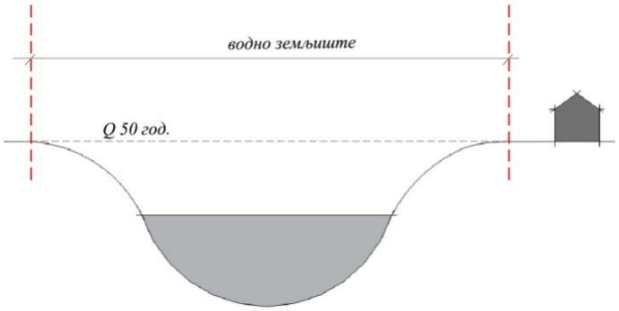
в) Риболов и риболовно подручје

Уређивање подручја риболова подразумева:

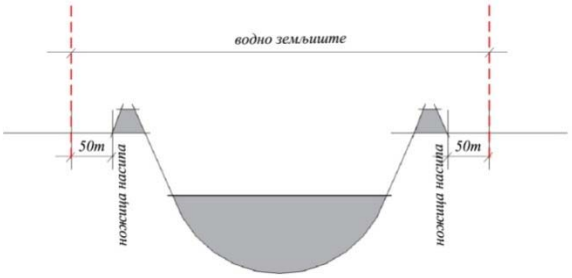
-организовање чуварске службе;
-уређење риболовних места;
-уређење приступа реци;
-дозвољена изградња објеката у складу са правилима грађења на водном земљишту.

10.1.6.3. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Водно земљиште јесте земљиште на коме стално или повремено има воде, због чега се формирају посебни хидролошки, геоморфолошки и биолошки односи који се одражавају на акватични и приобални екосистем. Обала јесте појас земљишта (ширине до 10 м) који се налази непосредно уз корито водотока, језера, акумулација и других површинских вода. Подручје заштићено од поплава је појас земљишта ширине 50м рачунајући од унутрашње ножице насипа. Саставни део насипа за одбрану од поплаве чине заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом у инундационом подручју у ширини од 50м поред насипа.



ПРИМЕР 1 – КАДА НЕМА НАСИПА



ПРИМЕР 2 – КАДА ИМА НАСИПА

ЉЗ50год – према посебном прорачуну нивоа 50 -годишње воде

У складу са чланом 77. Закона о водама, земљиште и водене површине у подручју шире и уже зоне заштите изворишта водоснабдевања, заштићени су од намерног или случајног загађивања. Обавезно је уређење и одржавање уже зоне заштите изворишта, које обухвата редовну контролу наменског коришћења земљишта.

На подручју шире зоне заштите водоизворишта успоставља се режим селективног санитарног надзора и заштите од загађивања животне средине те на тим просторима није дозвољена интензивна употреба пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе.

На водном земљишту је:
-забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
-дозвољена изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
-дозвољена изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом;
-неопходно да сви постојећи објекти обезбеде каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом; и
-дозвољена сепарација шљунка.

10.1.7. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Основни задатак планираног система саобраћајница је да побољша прилаз градском ткиву и систем уличне мреже да прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај и то пре свега са сврхом стан-посао и обезбеди вођење даљинског саобраћаја на најразличитијим улазно-излазним правцима.
Такође, предложен систем уличне мреже која у основи има радијално-прстенасти облик значајно је побољшан планираним ободним везама које треба да омогуће бољу комуникацију приликом изворно-циљних и транзитних кретања, а које не пролазе кроз централно подручје.

Саобраћајну мрежу Града Лознице чиниће следеће категорије саобраћајница:
• Државни путеви I-Б реда бр. 26 и бр. 27
• Државни путеви II-Б реда бр. 330 (Зајачки пут) и бр. 332(жеравија -Тршић)
• градска магистрала,

• градске саобраћајница I реда,
• градске саобраћајница II реда и
• сабирне саобраћајнице
• саобраћајнице III реда

Као најзначајније побољшање саобраћајне мреже је предвиђена изградња односно реконструкција Државног пута I-Б реда бр. 26 до попречног профила са четири саобраћајне траке и који је обрађен ППП инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда бр. 26 (Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница) те ће услови одређени тим планом на подручју ПГР Лознице важити у потпуности.
Категоризација уличне мреже на простору ПГР-је извршена ја функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући техничко-експлоатациони стандард.
Градске магистрале су саобраћајнице које се надовезују на мрежу Државних путева I-Б реда и чији је основни циљ да преусмере транзитна кретања у односу на уже градско подручје.

Градске магистрале чини правац улица:
-Шабачки пут (део)
-планирана веза Државног пута I-Б реда бр 26 и Шабачког пута
-планирана веза Државног пута I-Б реда бр 27 и Шабачког пута

Градске саобраћајнице I реда су планиране тако да чине прстенове око централног градског подручја у циљу његовог растерећења.

У категорију градских саобраћајница I реда убрајају се:
-ул. Кнеза Милоша,
-ул. Војводе Путника, (траса државног пута I-Б бр.27)
-правац улица Пашићева, Вука Карахића и Зајачког пута , (траса државног пута II-Б бр.330)
-ул. железничка,
-Шепачки пут (Улица Републике Српске), (траса државног пута I-Б бр.27)
-правац ул. Максима Горког и веза до улице Војводе Путника
-део Партизанске улице
-део улице Бакал Милосава
-ул. Марка Радуловића
-ул. Трешањска
-правац улица Саве Ковачевића, В. Зечевића, И.Л.Рибара и ул. Бориса Кидрича

ПГР-је планирана је и изградња нових градских саобраћајница I реда:
-веза између ул. Кнеза Милоша и ул. железничке
-веза између ул. железничке и Бањског пута
-веза између ул. Бакал Милосава и ул. Вука Карачића
-веза између Зајачког пута и ул. Вере Бајан
-веза између ул. Кнеза Милоша и ул. Вере Бајан
-веза између ул. Бакал Милосава и Зајачког пута
-веза између ул. Бакал Милосава и Булевара ЈНА

Градске саобраћајнице II реда су планиране тако да омогуће везу кружних прстенова са централним градским подручјем и у основи су радијалне.

У категорију градских саобраћајница II реда убрајају се:
-ул. Петра Комарчевића,
-ул. Луке Стевића, (траса државног пута I-Б бр.27)
-ул.Булевар Доситеја Обрадовића(траса државног пута I-Б бр.27)
-ул. Анте Богићевића,
-ул. 26. Септембра,
-ул. Дринска,
-правац улица 7. јула и ул. Ужичке
-ул. Радничка,
-правац ул. Карађорђева и ул. Кнеза Михајла
-ул. Поенкарева -Зајачки пут
-део улице Бакал Милосава
-део улице Гучевске
-правац улица Марка Миловановића, Перовачке и Ђачке
-Јеринића пут
-Ул. Добросава Радосављевића
-правац улица М. Тита, ул. И.Л.Рибара, Јаше Ђурђевића и Гаврила Принципа

ПГР-је планирана је и изградња нових градских саобраћајница II реда:
-веза између ул. железничке и државног пута-обилазнице
-веза између ул. Дринске и Солунских бораца и Солунских бораца и ул. Анте Богићевића
-веза између ул. Анте Богићевића и ул. Луке Стевића и ул. Луке Стевића и Кнеза Милоша
-веза између ул. Гучевске и ул. Радничке
-веза између ул. Добросава Радосављевића и Ратарске

Како би се омогућила квалитетнија веза улица вишег ранга са улицама локалног карактера планирана је изградња сабирних саобраћајница.
У оквиру ПГР-је предвиђене су категоризацијом и градске саобраћајнице III реда. У ту категоризацију спадају све услужне, стамбено-пословне и приступне саобраћајнице зависно од садржаја које опслужују. Њихова регулациона ширина зависи да ли се изграђују нове и реконструишу постојеће па се крећу од типа условно двосмерних за интегрисани саобраћај са мин. регулацијом 5,0м до саобраћајница са коловозом и тротоарима денивелисаним у односу на коловоз са регулацијом 7,0-8,0м. На појединим улицама где су просторни услови отежани (завршена ивична изградња објеката) дозвољава се условно ширина регулације улице 4,0м као вид колско-пешачке саобраћајнице.
Изградња и реконструкција категорисаних саобраћајница реализоваће се према приоритетима у складу са значајем и стањем посматране саобраћајнице и у складу са средњорочним програмима развоја. У првом средњорочном периоду плана потребно је унапредити уличну мрежу кроз побољшање управљања саобраћајем и изградњу и реконструкцију приоритетних деоница што би уз минимална инвестициона улагања допринело до најрационалнијег искоришћењу постојећих капацитета.
Поред тога приоритет у изградњи би требала да има планирана обилазница везе између Државни пут I-Б реда бр. 26 и бр. 27 која би умногоме растеретила централно градско подручје од транзитних кретања и допринела бољем функционисању постојеће саобраћајне инфраструктуре, као и безбеднијем одвијању саобраћаја. У планском периоду улична мрежа треба да омогући измештање транзитних токова изван централног подручја града као и да обезбеди унутаргградска кретања која ће генерисати планирана намена површина.

Такође, приоритет у изградњи би морали да имају планирани денивелисани укрштаји градске магистрале и градских саобраћајница I реда са железничком пругом, а како би се омогућило неометано и безбедно функционисање саобраћаја на овим местима.

а) Регулационо решење

Предложени систем саобраћаја представља надградњу постојеће саобраћајне матрице на подручју Плана генралне регулације. Изузимајући трасе планираних саобраћајница у систему регулације насеља неће доћи до битних промена.

Регулационим решењем дефинисане су регулационе ширине за:
• Државни пут I-Б реда бр. 26..... 110м
• Државни пут I-Б реда бр. 27..... 11.5-17.5м
• градска магистрала 17.5-25м
• градска саобраћајница I реда 9-22м
• градска саобраћајница II реда 9.5-18м
• сабирна саобраћајница 7.5-13м
• остале саобраћајнице ..... мин. 7м
• тротоари и пешачке стазе ..... мин. 1,5м

Ове планиране регулационе ширине су дате за случај да је висинска разлика између коте пута(улице) и кота суседних парцела до 0,5м.
У случајевима да се ради о брдовито-планинском терену где постоји висинска разлика између кота пута и коте суседних парцела оријентациона ширина путног појаса регулације се дефинише као:
1. Колско-пешачке улице (без изградње тротоара)
D=B+2x1,00+2x1,5x|Δh| где је D-ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м), 1,00-минимална ширина ригола или банкине, |Δh|--апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипаса нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута.
2.Улице са предвиђеном изградњом тротоара
D=B+2xT+2x0,50+2x1,5x|Δh| где је D -ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м),T-планирана ширина тротоара ; 0,50-минимална ширина банкине, |Δh|--апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипа са нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута.

б) Нивелационо решење

Као основа за нивелационо решење послужила је анализа нагиба површине рељефа за подручје ПГР-је Лознице. Нивелете постојећих саобраћајница се задржавају. За новопројектоване саобраћајнице пројектовати тако нивелету да максимално прати постојећи терен, да би се на тај начин избегле веће количине земљаних радова. Пројектоване саобраћајнице које се надовезују на постојеће деонице нивелационо се морају прилагодити постојећим нивелетама.
До промена нивелета доћи ће на деоницама нових саобраћајница, што ће бити дефинисано регулационим плановима и другом урбанистичком документацијом.
У нивелационом решењу дају се основни нивелациони елементи, које треба поштовати у разради ПГР-је.

Елементи за нивелацију максимални нагиби:
• Државни пут I-Б реда бр. 21..... 5%-6%
• градска магистрала 5%-6%
• градска саобраћајница 6%-7%
• сабирна саобраћајница 7%-8%
• остале саобраћајнице ..... 12% (изузетно до 15%)

в) Аутобуска станица

Аутобуска станица у Лозници задржава постојећу локацију као повољну, јер се налази у непосредној близини градског центра.
Намена аутобуске станице остаје непромењена (путнички терминал за приградски и међуградски саобраћај).

г) железнички саобраћај

железничка станица у Лозници задржава постојећу локацију као повољну, јер се налази у непосредној близини градског центра.

Услови железнице:
На основу развојних планова "Железнице Србије" ад као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС број 88/2010) планира се:

- Реконструкција и модернизација постојеће једноколосечне железничке пруге Рума-Шабац-Брасина-граница БиХ, са задржавањем капацитета за повезивање корисника железничких услуга у Лозници.
- Изградња једноколосечне железничке пруге Ваљево-Лозница (Липница) у дужини око 68км која би Републику Србију и јужни део Балкана повезала са Републиком Српском и Босном и Херцеговином, а даље и са Хрватском.Усвојен је Просторни план Подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Ваљево-Лозница (Липница) (Службени гласник РС број 1/13).
- Изградња нове железничке трафостанице у Лозници, која се по железничким стандардима зове електровучна подстаница (ЕВП) за потребе медернизације пруге Рума-Шабац-Брасина-граница БиХ и пруге Ваљево-Лозница. У прилогу вам достављамо ситуациони приказ локације планиране ЕВП "Лозница".
- "Железнице Србије" ад задржава сво земљиште на којем има право коришћења за потребе развоја железнице као и коридоре пруга на којима је привремено обустављен саобраћај са циљем обнове уз претходно утврђену оправданост.

Општи услови железнице:

- железничко подручје је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадукта, као и простор изнад трасе тунела.
- железничка инфраструктура обухвата: доњи и горњи строј пруге, објекте на прузи, станичке колосеке, телекомуникациона, сигнално-сигурносна, електровучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте на железничким службеним местима који су у функцији организовања и регулисања железничког саобраћаја са земљиштем које служи тим зградама, пружни појас и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220кВ, рачунајући од горње ивице шине. железничка инфраструктура обухвата и изграђени путни прелаз код укрштања железничке инфраструктуре и пута изведен у истом нивоу са обе стране колосека у ширини од три метра

рачунајући од осе колосека, укључујући и простор између колосека када се на путном прелазу налази више колосека.

- Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8м, у насељеном месту 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14м. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.
- Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.
- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100м, рачунајући од осе крајњих колосека.
- У инфраструктурном појас, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката.
- У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.
- У железничком подручју у зони грађевинских објеката као што су железнички мостови, вијадукти и тунели на удаљености не мањој од 8м од спољње ивице носача моста, спољње ивице постал тунела могу се изузетно градити и објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а испод доње ивице грађевинске конструкције моста и вијадукта могућа је изградња објеката не ближе од 3м, а на основу сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.
- Објекти као што су: рудници, каменоломи, кречане, циглане, индустријске зграде, постројења и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека.
- У инфраструктурном појасу забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода.
- Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80м, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).
- Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом или тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, стим да износи најмање 8 метара рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

- Пре дефинисања саобраћајница у предметном плану, потребно је за сваки планиран укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, прибави сагласност "Железнице Србије" ад, што је у складу са чланом 49. Закона о железници који гласи "железнице Србије ад одређују место укрштања пута и пруге у складу са условима за уређење простора и условима за безбедност саобраћаја, у споразуму са управљачем некатегорисаних путева".
- Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може бити мањи од 2.000 метара. Укрштање железничке инфраструктуре са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном железничком инфраструктуром. Ако то није могуће треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са железничком инфраструктуром на заједничком месту.
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор односно његов пројектант је дужан да од "Железнице Србије" ад, Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање, и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници (Службени гласник РС број 45/13) и Законом о безбедности у железничком саобраћају (Службени лист СРЈ број 60/98).

д) Стационарни саобраћај

Услед велике диспропорције између постојећих захтева за паркирањем и понуђених капацитета јавља се проблем стационарног саобраћаја, који је посебно изражен у централним деловима града. Када се узме у обзир предвиђени демографски развој и раст степена моторизације у планском периоду може се очекивати да ће се захтеви за стационирањем возила у централној зони повећавати.
Проблем паркирања у Лозници је настао због изразите несагласности између броја захтева за паркирањем који се реализују у постојећем стању и броја расположивих, регулисаних паркинг места. Решавању овог проблема се мора приступити стратегијски уз изградњу нових површина за паркиње возила, као и забрани паркирања возила дуж главних градских саобраћајница, а како би се спречило ометање проточног саобраћаја.
Одређивање потребног броја паркинг и гаражних места могуће је приближно одредити по методи према површини средишњег дела града. Према тој методи број паркинг места за паркирање и гаражирање одређује се тако да се на 1ха површине средишњег дела града осигура 60-100 паркинг места $P=sxt$ (s -површина у ха, t -број паркинг места 60-100/ха).
Површина средишњег дела града је 36,45ха, па је приближно потребно обезбедити
мин $P=sxt$ =36,45x60=2187 места
макс $P=sxt$ =36,45x100=3645 места
Овај број паркинг места је потребно ускладити и са наменом објеката уз које се обезбеђују паркинг места па је потребан број зависно до намене објекта могуће одредити помоћу табеле 1.

Врста грађевине	Број места потребан на 1000м2 бруто изграђене површине	
	Нормални услови	Локални услови
Стамбене зграде	11	8-14
Индустрија и складишта	6	4-8
Градски центар	40	30-50
Регионални трговачки	100	80-120

центар		
Пословне зграде	15	10-20
Факултети и више школе	15	10-20

Како у режиму наплате има око 900 паркинг места а укупно регистрованих око 1200 паркинг места недостајући број ће се обезбедити у оквиру јавних површина па и променом намене истих ако се то докаже кроз израду планова нижег реда (ПДР) или изградњом јавних гаража.
Мере које су дефинисане у оквиру краткорочних мера, а које су усмерене на балансирање захтева за паркирањем и расположивог броја паркинг места, су у најкраћем:
• режим паркирања
• тржиште паркинг места
• тарифни систем и
• систем контроле и санкционисања прекршаја у паркирању.

Планом је подржано формирање паркинг простора предвиђеног Студијом ремоделације приземља објеката у улици Светог Саве (израдио: Архитектонски факултет Универзитета у Београду, 2002.године)

ђ) Пешачки и бициклистички саобраћај

Пешачки саобраћај, као најзаступљенији вид кретања, неопходно је фаворизовати кроз реконструкцију постојећих и изградњу нових површина, јер услови за неометано и безбедно одвијање пешачког саобраћаја на посматраном подручју, изузимајући пешачке улице, нису на задовољавајућем нивоу. У значајној мери, површине намењене пешацима, заузете су паркираним возилима и многобројним објектима (киосцима, жардињерама, летњим баштама и сл.). Предложеним мерама у области стационарног саобраћаја и јавног градског превоза путника створиће се повољнији услови и за развој немоторизованих видова саобраћаја.
При одређивању ширине тротоара и пешачких стаза треба се руководити очекиваним интензитетом пешачких токова, при чему се препоручује минимална ширина од 1,6 м.
Велики значај у погледу пешачког саобраћаја има пешачка зона - Улица Јована Цвијића.
Бициклистичке стазе планирати уз све постојеће и новопланиране саобраћајнице, чији профили то омогућавају.
е) Ваздушни саобраћај

Треба предвидети изградњу хелиодрома за потребе привреде, туризма, спортског и аматерског летења, личне потребе грађана, потребе државних органа, хитних медицинских и других интервенција, као и ради помоћи спашавања становништва у ванредним ситуацијама. Локација за хелиодром треба да буде у непосредној близини важних саобраћајних коридора и по могућству у близини здравственог центра. Такође, пожељно је да земљиштем на коме ће се налазити хелиодром управља Град Лозница.
Најповољнија локација за хелиодром је на Лагатору у близини ватрогасног дома, под условом да буду испуњени сви безбедносни услови и важећи прописи.
Хелиодром је могуће планирати у оквиру постојећих и планираних зелених површина или на земљишту за посебне намене, израдом плана детаљне регулације. Уколико се не утврди повољна локација на земљишту са наведеним планираним наменама, могуће је издвојити простор за хелиодром који није претходно изграђен нити разрађиван кроз урбанистичку документацију у оквиру спортско-рекреативних површина зоне Лагатор у близини Омладинског насеља, са довољном удаљеношћу од стамбених зона и постојећих

спортско-рекреативних садржаја. Алтернативна локација хелиодрома је у оквиру планираних индустријских капацитета.

ж) Путни објекти

На за то погодним локацијама као што су локације на уласку у град уз магистралне и регионалне путеве треба предвидети изградњу бензинских пумпи, уз задовољење свих важећих прописа. Поред постојећих локација, издваја се погодна локација за изградњу бензинске пумпе из правца М. Зворника на к.п. бр. 9520 КО Лозница део 7.

з) Правила уређења и грађења саобраћајница

Уредбом о утврђивању ППППН инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21(сада бр.26) Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац-Лозница (Сл. Гласник РС бр.40/11), чији је саставни део ППППН инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац-Лозница, за деоницу државног пута I реда од Шапца до Лознице предвиђена је разрада израдом одговарајућег урбанистичког плана, доносно плана детаљне регулације. У ППППН за ову деоницу су наведене стационаже планираних прикључака на државни пут у складу са пројектном документацијом на нивоу претходне студије оправданости са генералним пројектом , којим је за ову деоницу предвиђена ширина коловозне траке 2х3,5м. На овакво решење у току јавног увида су поднете примедбе и сугестије, како управе Града Лознице, тако и више значајних привредних субјеката, које су на крају прихваћене, што за резултат има да се у даљој планској и техничкој рауради на деоници од Шапца до Лознице предвиди техничко решење коловозних трака у укупној ширини 2х(2х3,5м). Тиме се омогућава да се од Новог Сада па све до Лознице и у наставку ка Републици Српској изгради модерна саобраћајница истог профила. Како је разрада деонице од Шапца до Лознице предвиђена одговарајућим урбанистичким планом - планом детаљне регулације, ПГР-ом се резервише коридор државног пута I реда на територији овог плана у ширини од 110м и прелиминарно и орјентационо се дефинишу локације планираних прикључака на државни пут I реда, које су представљене на граф. прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Тачан број, врста и тип прикључака, као и њихове стационаже биће утврђене одговарајућим урбанистичким планом, односно планом детаљне регулације у складу са техничким решењем које је неопходно утврдити у техничкој документацији на нивоу студије оправданости са идејним пројектом. У том смислу ПГР представља даљу раздраду ППППН-а, којим се резервише коридор са одговарајућим пратећим садржајима, и има усмеравајући карактер за израду плана детаљне регулације за планирану деоницу државног пута I реда.
При повезивању стамбене зоне, стамбено-пословне зоне, индустријске зоне и др. на државни пут предвиђена је пралалена сервисна саобраћајница која ће повезивати целокупну локацију дуж путног правца, у циљу безбеднијег одвијања саобраћаја на предметном путу и смањења конфликтних тачака.
Од основних правила грађења код реконструкције и доградње постојећих улица може се узети могућност фазне изградње и то да се у појединим фазама може реконструисати постојећи коловоз а у другим изградња тротоара једнострано или обострано зависно од расположивог простора и могућности решавања имовинско правних односа тако да је у некој фази могуће радити тротоаре уже од предвиђених али не уже од 1,0м.
Код реконструкције коловозна конструкција треба да буде пројектована за одговарајуће саобраћајно оптерећење и са флексибилном или крутом коловозном конструкцијом.
Улице које имају амбијентални карактер и вредност могуће је да имају застор и од других материјала који ће задовољити критеријуме носивости,клизања и хабања.

Код изградње нових саобраћајница при пројектовању се морају поштовати сви Закони и Правилници који су важећи за посматрану област и такође је могућа фазна изградња.
Планом је предвиђен и обезбеђен заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 28, 29 и 30. Закона о јавним путевима (Сл.гл.РС, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012, 104/2013), тако да први садржаји објеката висикоградње морају бити удаљени минимално 20м од крајње тачке попречног профила државног пута I реда, односно, минимално 10м од крајње тачке попречног профила државног пута II реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се у насељеима, осим уколико није другачије одређено овим планом.
У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.
Сходно члану 31. Закона о јавним путевима (Сл.гл.РС, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012, 104/2013), ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима (Сл.гл.РС, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012, 104/2013), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно - техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви својина /републике Србије, и на којима се ЈП Путеви Србије, Београд води као корисник, или је ЈП Путеви Србије, Београд правни следбеник корисника.

Приликом евентуалних формирања кружних раскрница на трасама државних путева потребно је испунити следеће:

- ширине саобр. трака срачунати према криви трагова
- са полупречн. закривљења саобр. прикључака утврђеним сходно меродавном возилу
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом) мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила
- коловоз мора бити димензионисан за осовинско оптерећење од 11,5т
- са прописаном дужином прегледности имајући у виду просторне и урб. карактеристике окружења локације у складу са чл.33 Закона о јавним путевима, уз пуно уважавање просторних и урб. карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу са тачком 4. кружне раскрснице у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и важећим стандардима
- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове облиовања прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних студија струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице
- раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове
- обавезно урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице

- број уливних трака дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника упиане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице
- уколико се на било ком прикључном правцу јавља двотрачни улив, кружни коловоз се димензионише као двотрачни
- угао пресецања мора бити приближан правом углу
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова
- при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрнице и ван коловоза
- потребно је обезбедити пешачки и евентуално бициклистичке и прелазе у зони кружне раскрснице
- потребно је дефинисати димензије простора код саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака
- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице
- приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод наведених државних путева
- дефинисати хоризонталну и вертикалну сигнализацију на предметном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења
- дефинисати стреласте путоказе на сва острва на излазу из раскрснице

Приликом планирања осталих саобраћајних прикључака на предметне државне путеве, потребно је водити рачуна о следећем:

- предвидети реконструкцију, односно проширење државних путева I реда на 7,7м (7м са издигнутим или упуштеним ивичњацима) и државних путева II реда на 7,1м (6,5м са издигнутим или упуштеним ивичњацима)
- просечан годишњи дневни саобраћај -ПГДС за 2012. годину
- зоне потребне прегледности
- планирани број возила које ће користити саобраћајне прикључке (на основу којих ће се утврдити потреба за евентуалним додатним саобраћајним тракама за улив/излив и лева скретања)
- полупречници лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила који ће користити саобр. прикључак
- укрштај мора бити изведен под правим углом
- рачунску брзину на путу
- просторне карактеристике терена
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног држ. пута
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,5т по осовини)

Коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 37 и 38 Закона о јавним путевима (Сл. Гласник РС 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012, 104/2013).

Имајући у виду напред наведено потребно је урадити саобраћајну анализу (саобраћајно-технолошки пројекат) новопланираних саобр. прикључака са закључком где ће се и дефинисати решење саобраћајног прикључка (тип раскрснице) приступних путева на државни пут.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о јавним путевима (Сл. Гласник РС 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012, 104/2013) и Правилником о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. Гласник РС 50/2011).

Општи услови за постављање предметних инсталација:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,
- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, усправно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20м.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- на местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) путева у надлежности ЈП Путеви Србије потребно је обратити се ЈП Путеви Србије за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих.

10.1.8. ИНФРАСТРУКТУРА

Правила и услови изградње инфраструктурних система ће бити конкретније дефинисани у условима надлежних институција и као такви ће бити уграђени у нацрт измена и допуна плана.

2) <u>Целокупно поглавље 11.0. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТА мења се и гласи:</u>

11. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТА

11.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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. На основу типа изграђености и планираних садржаја, на простору обухвата плана дефинисане су зоне уређења функција у односу на положај у граду: ужи градски центар, шири градски центар, ванцентрална зона, приградске зоне, викенд зоне и руралне зоне. Централну зону града чине ужи и шири градски центар. Граница ширег градског центра је уједно и граница централне зоне града. Граница ужег центра града обухвата кп. 3884/1, 3884/8, 3885, 3884/4, прелази Шабачки пут, обухвата кп. 3769, 3765, 3764, 3761, 3760, 3759, 3758, 3757, 3756, 3755, 3753, 3750, 3749, 3699, 3698, 3696, повучена је даље Улицом др. Марина, Ул Војводе Путника, Ул. Вере Благојевић, Ул. Вује Матића, Улицом Краља Петра И, Учитељском, Карађорђевом, Улицом Васе Чарапића, прелази Трг Анте Богићевића, па Улицом Косанчић Ивана, обухвата кп. 5132, 5125, 5165, 5166, 5168, наставља Улицом Ђуре Јакшића, Драгољуба Поповића, 7.јула и Луке Стевића. Граница ширег градског центра почиње Улицом Слободана Пенезића, Георгија Јакшића, Луке Стевића, поред желез. пруге, па обухвата кп. 3840, 3839, 3838, наставља Улицом Милоша Поцерца, па обухвата кп. 3805, 3804, 3500/19, 3500/20, поред фудбалског игралишта на кп. 3501/1, Улицом др. Марина, Болничком, Ул Војводе Путника, обухвата кп. 5870, 5726, 5719, 5718, Улицом Партизанском, обухвата кп. 5611, 5614, Улицом Бакал Милосава, обухвата кп. 5568, 5543, Улицом 29.новембра, обухвата 5528, прелази Ул.Његошеву, обухвата кп. 5391, 5390, 5375, 5374, наставља Штиром, Ул. Пролетерских бригада, Краља Петра И, Поенкаревом, обухвата кп. 8390, 8387, 8372, 8371, наставља Улицом Зеке Буљубаше, жикице Јовановића, обухвата кп. 8609, 8608, 8619, Ул. Ђуре Даничића, обухвата кп. 8655, 8670, Ул. Кнеза Михајла, обухвата кп. 8695, 8696, 8697, 8686, 8684, наставља Ул Карађорђевом, обухвата кп. 8775, Грабовачким потоком, обухвата кп. 8833, 8901, 8903, 8913, 8957, Ул. Гагариновом, обухвата кп. 8964, 8967/2, 8973, 8975, 9044, 9048, 9050, 9056, 9058/1, 9059, 9067, 9065, 9214, 9213, 9084 и враћа се на почетак Штиром. У случају неслагања описа ових граница из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог.

	Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском операту, за границу ужег и ширег градског центра важиће стање дато у графичком прилогу плана. Напомена: Уколико је нека парцела у грађевинском подручју, а не налази се ни у једној од дефинисаних зона, правила грађења ће јој се доделити према правилима грађења из њој најближе зоне, а према намени планираној на датом простору.
НАМЕНА	У оквиру сваке зоне 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, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору. Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну и допунску намену и не могу их заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном и допунским наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора. Табела компатибилних намена

Претежна намена	Компатибилне намене
Породично становање	Вишепордично становање Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Привредне делатности мањег обима Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
Викенд становање	Породично становање Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Вишепородично становање	Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине Комуналне делатности
Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист.	Вишепородично становање Привредне делатности мањег обима

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>делатности)</td><td>Зелене рекреативне површине
Комуналне делатности</td></tr>
<tr><td>Секундарна производња</td><td>Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Становање у пословним и радним зонама
Комуналне делатности</td></tr>
<tr><td>Друштвени стандард</td><td>Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Спорт и рекреација
Комуналне делатности</td></tr>
<tr><td>Спорт и рекреација</td><td>Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности)
Зелене рекреативне површине
Комуналне делатности</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>У случају да у табели нису наведене све намене, меродаван је графички прилог План функционалне организације насеља.
Уколико је на једној катастарској парцели дефинисано више претежних намена, може се усвојити доминатна намена.
Зелени рекреативни простори и површине који се налазе изван грађевинског подручја припадају шумском земљишту, осим уколико у постојећем катастарском операту то земљиште није опредељено за пољопривредно земљиште.
Намена површина дефинисана овим планом у зонама у којима је обавезна израда планова нижег реда је усмеравајућег карактера и може се мењати, односно дефинисати другачије приликом израде планова нижег реда. Могућа је промена планиране намене површина и у осталим случајевима (изван зона за обавезну израду плана нижег реда), али једино израдом плана нижег реда, а препорука је да то буду намене компатибилне планираним.</td></tr>
<tr><td>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПРОСТОРЕ</td><td>Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова (објекти на парцелама уз регулациону линију).
Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.
Јавни градски простори могу се разрађивати плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима или архитектонским конкурсима на основу претходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визуре, партерно решење, зеленило и др.).</td></tr>
<tr><td>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ</td><td>Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површине јавне намене (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу</td></tr>
</table>

	(површине за остале намене). Регулација новопланираних блокова, односно њихов облик, величина, намене и регулационе линије, у случају да нису дефинисани овим планом, дефинишу се Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.
ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ	На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације. 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). Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима: -подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела; -све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор; -новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену; -поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара. Формирање парцеле у постојећим блоковима вишепородичног становања, могуће је одредити дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат, ако за то постоје услови. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. 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. Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. 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. Такође, изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном (пре)парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште

	(пре)парцелисано користећи друге параметре за величину парцеле. 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. Ако се предметна парцела налази у зони предвиђеној за израду планова нижег реда, толеранција односно одступање од минималне површине парцеле за изградњу би у том случају требало бити дефинисана плановима нижег реда када се овај проблем може најбоље сагледати из конкретне ситуације. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину 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 планом нижег реда. Може се вршити препарцелација и парцелација на подручју за које постоји обавезна израда плана нижег реда и пре његовог доношења.
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 искоришћености. Грађевинске линије планираних објеката према регулацији површина јавне намене приказане у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" су обавезујуће осим за интервенције на постојећим објектима (детаљније описане у овој табели у поглављу Интервенције на постојећим објектима и блоковима) и осим за објекте који су у поступку озакоњења. Изузетно, код породичних стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије се може умањити за 50%, и то једино онда када се поштујући сва остала правила и удаљења добија објекат који има дужину објекта по дубини парцеле мању од 10м. Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају осим уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или рушења објекта до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте и према планираној грађевинској линији. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити. Трафостанице и мањи комунални објекти, шахте и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије. Између планиране грађевинске линије и регулационе линије се могу постављати монтажни објекти привременог карактера. Између планиране грађевинске линије и регулационе линије не могу се постављати помоћни објекти. 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 ннфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката 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). Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Дозвољена су одступања од задате планиране грађевинске односно регулационе линије само уколико се геодетским снимањем утврди одступање од подлога коришћених за израду плана. Грађевинска линија се тада утврђује на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката у улици. На графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације приказане су минималне ширине регулације саобраћајница, а уколико има могућности оне могу бити и шире. У случајевима да се ради о брдовито-планинском терену где постоји висинска разлика између кота пута и коте суседних парцела оријентациона ширина путног појаса регулације се дефинише као: 1. Колско-пешачке улице (без изградње тротоара) D=B+2x1,00+2x1,5x|Δh| где је D-ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м), 1,00-минимална ширина ригола или банкине, |Δh|--апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипаса нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута. 2.Улице са предвиђеном изградњом тротоара D=B+2xT+2x0,50+2x1,5x|Δh| где је D -ширина путног појаса, B -ширина коловоза за одговарајућу категорију пута(мин 3,0м),T-планирана ширина тротоара ; 0,50-минимална ширина банкине, |Δh|--апсолутни износ разлике висинских кота пута и суседне парцеле. Ово важи за све висинске разлике с тим да би се за висинске разлике до 3м при изради путева радиле косине усека или насипа са нагибом 1:1,5, а за веће висинске разлике је потребна израда потпорног зида као саставног дела пута. У овом случају, дозвољено је одступање регулационе линије која је уцртана у граф. прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Такође, дозвољено је одступање у односу на регулациону линију дефинисану планом и у случају да је због евентуалних клизишта, нестабилности тла, веома стрмог терена, потребно дефинисати другачију регулациону ширину од планиране, пошто се иста утврди израдом неопходне техничке документације (генерални пројекат, идејни пројекат и сл.). Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања локацијске дозволе поштоваће се следеће правило: -од осовине планиране саобраћајнице, нанеће се по половина

	регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије, -у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија, -уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија. У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда грађевинске и регулационе линије приказане у прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације су необавезујуће и имају усмеравајући карактер, а исте се дефинитивно утврђују приликом израде плана нижег реда. Измене планираних регулација и грађевинских линија (поготово ако су драстичне) су могуће и у другим случајевима, али само плановима нижег реда. У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда, правила уређења, правила за грађење, обнову и реконструкцију објеката дефинисана овим планом су усмеравајућег карактера, а коначно ће се примењивати правила која буду дефинисана планом нижег реда. Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле. Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта. Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији је дефинисана на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени: као слободностојећи објекти, у непрекинутом низу, у прекинутом низу. Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле. Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објеката на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене. Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој

	нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија. Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м. У прекинутом низу објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела. 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 (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама. При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м2 по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м2. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м. У изузетним случајевима, изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0m од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0m од одговарајуће ивице отвора на међи. Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Дозвољава се изградња објеката у непрекинутом, прекинутом низу и двојних објеката у зонама у којима није прописана обавезна израда планова нижег реда, уз обострану сагласност суседа за изградњу на заједничкој међи. У случајевима када инвеститор не може да добије сагласност ни једног бочног суседа за постављање објекта на међу, објекат се изводи по правилима за изградњу слободностојећег објекта. Планом су дефинисане максималне унутрашње грађевинске линије у циљу спречавања међусобних негативних утицаја. Ако нису поменуте овим планом, унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са Правилником о општим правилима за

	парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15). На деловима новопланираних објеката орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове: -дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде; -дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде; Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, 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 предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; -на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 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 задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља; - код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења - код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: -излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

	-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама; -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 - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације; -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. У циљу постизања енергетске ефикасности постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 цм унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 цм, уз сагласност суседа. Када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође-стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то: -максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине; -максимално 0,9м од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице од 12 до 15м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине; -максимално 1,2м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине; -већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени; -испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта. Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле. Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели. У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и објекте на суседним парцелама. Објекти компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти. У зони ужег градског центра, уз стамбене функције обавезно предвидети комерцијалне садржаје у приземљу и евентуално на 1. спрату планираних вишеспратница. На 1. спрату се могу планирати јавне намене (библиотека, вишенаменска сала и сл.), али и становање. Потребно је, у зони ужег центра сачувати континуитет трговачких радњи, занатских локала, односно пословних простора. Сервиси који су бучни нису дозвољени. Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза. Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора. У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката. Максималне висине тј. коте слемена за надземне етаже су: +11,70 за три надземне етаже; +14,70 за четири надземне етаже; +17,70 за пет надземних етажа; +20,70 за шест надземних етажа, осим уколико то није другачије дефинисано у посебним правилима грађења. Објекти који су утврђени као непокретно културно добро, који су у поступку проглашења за непокретно културно добро, као и вредни објекти градске архитектуре проглашени од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе, и објекти који се овим планом штите, задржавају постојећу висинску регулацију. Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат. Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: -кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

	-кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; -за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута; -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта). Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Висина објекта је: -на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м; -на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара. На парцелама на којима је као допунска намена предвиђено породично становање комплементарно вишепородичном становању, број стамбених јединица није ограничен. 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. Клизишта је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизишта. Код неистражених клизишта је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе

	изграђене зоне. На активним клизиштима није дозвољена изградња, а уколико има већ изграђених објеката морају се предузети мере за санацију и стабилизацију терена ради стабилности и заштите постојећих објеката. На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра. У случају породичног становања уз главне саобраћајне правце ван централне зоне предвидети повољније урбанистичке параметре: спратност П+3, као и повећање степена заузетости са 60% на 70%. Дозвољена је изградња пословно-комерцијалних, услужно-трговинских и туристичких садржаја у зони од 150м од путног земљишта. Постављање монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама дефинисаће се одлуком града о постављању таквих објеката и програмом постављања ових објеката. Дозвољена је фазна изградња.
ПРИСТУП ОБЈЕКТУ	Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на постојећу или планирану јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију). Објектима повећаног ризика од пожара се мора обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м, а за двосмерно кретање 6,0m; унутрашњи радијус кривине који остављају точкови је 7,0m, а спољашњи радијус кривине 10,5m; успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз не леди; а ако се леди мањег од 6,0%. Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0m од габарита објекта. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.
ПАРКИРАЊЕ	За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва потребно је обезбедити 0,7 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са

	изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: • за трговину…..1паркинг место на 50м2 продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м2 површине - 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 • за угоститељске објекте…...1 паркинг место на 2 стола са 4 столице - ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта • за хотеле…...1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије • за шопинг молове, хипермаркете…...1 паркинг место на 50м2 продајног простора. Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је: • здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м2 корисног простора • спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца • биоскоп, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта • производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених. Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање

	није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвестиитора који изгради стамбени објекат је да изгради паркинг места за све власнике станова тј. обезбеди паркинг места за све станаре, стави их у функцију и преда на коришћење власницима станова зграде. Припадајућа паркинг места не могу се продавати, стављати у закуп или слично трећим лицима, пошто припадају згради, тј. чине пратеће садржаје уз зграду. Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина х 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу. Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8х2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0х2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0х2,5м. Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).
ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ	Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини. У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике. У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.

ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни градски орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Парцела у руралном делу насеља може се ограђивати као што је наведено, а може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И БЛОКОВИМА	На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције: -надградњу нових етажа уз услов да се то учини на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта; -надградњу крова изнад равне терасе објекта; -реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора; -реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације; - затварање балкона и лођа; -доградња објекта; -доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт); -доградња санитарних просторија у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова; -претварање стамбених у пословни простор; -претварање пословног у стамбени или помоћни простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор под условом да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености, да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле и под условом да су испуњени сви остали урбанистички параметри дефинсиани за терцијалне

	делатности; -поделу функционалних делова објекта; -спајање функционалних делова објекта; -санацију дотрајалих конструктивних делова објекта; -санацију и реконструкцију инсталација; Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима: -надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом; -у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката; -дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова и да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање према правилима из овог плана; -за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана; -реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова; -у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баџе са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баџе - на постојећим вишепородичним објектима у отвореним блоковима дозвољена је доградња на делу постојећих равних тераса у једном нивоу (уколико оне постоје) и надградња максимално једне етаже и то искључиво поткровља–у другом нивоу, уз обавезан услов анализе статичке стабилности објеката. Дозвољено је повећање броја станова приликом надзиђивања објеката уколико се испуне услови за паркирање дефинисани овим изменама и допунама плана. Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима са доминантном парковском површином у оквиру блока услов за формирање зелених површина није обавезујућ, а паркирање треба обезбедити у оквиру блока. Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надградња. Дозвољени су радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.). Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постојећих пасажа

	и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.). Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле. Доградња постојећих објеката је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката 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 се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица. Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и правилима за грађење. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде. Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена, а дозвољени надзидак је максимално 1,2м, да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле или блока. У случају када се постојећи објекат са дозволом или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава тј. узима се у обзир постојећа грађевинска линија, и даје се могућност инвестиционог одржавања, адаптације, санације, реконструкције објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију и могућност надградње максимално једне етаже у границама габарита постојећег објекта (у зони између грађевинске и регулационе линије). Доградња таквог објекта у делу између грађевинске и регулационе линије није дозвољена, односно није дозвољено проширење објекта у хоризонталном смислу. На објекту или делу објекта у зони грађења дефинисаној грађевинским

	линијама, могуће су све интервенције на постојећем објекту (доградња, нарзиђивање и друге интервенције горе наведене), уз поштовање правила грађења утврђених овим планом. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити према правилима за нове објекте. Дозвољено је озакоњење постојећег објекта уколико се он налази у целости или једним својим делом између планиране грађевинске и регулационе линије и уколико испуњава и друге услове предвиђене законом и планом у делу који се бави озакоњењем објеката. Постојећи објекат који се у целости или једним својим делом налази на јавној површини не може се озаконити, нити су дозвољене било какве друге интервенције на њему или његовом делу који се налази на планираној јавној површини осим инвестиционог и текућег одржавања до привођења сврси. Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, паркови, комунални објекти и др.), морају се уклонити. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама. У изузетним случајевима, за постојеће објекте чија је спратност П (приземље), висине ниже од дозвољене висине по правилима Плана, а који се налазе на растојању од бочних међа које је мање од прописаног, дозвољена је изградња до једне етаже (спрат или поткровље) у постојећем хоризонталном габариту, уз поштовање максимално планиране спратности прописане за ту зону у којој се налази и уз претходну сагласност суседа за постављање објекта ближе међи. Када су у питању интервенције на затеченим постојећим производним, пословно комерцијалним и сл. објектима важе иста правила претходно наведена у овом поглављу, уз поштовање и противпожарних услова. Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе. Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство. Дозвољена је адаптација, реконструкција постојећих и изградња нових објеката у пољопривредним зонама где су парцеле мање од прописаних 50 ари, а које имају дефинисане парцеле по условима за парцелацију донетим претходним плановима (пре доношења ГУП-а 2005.године), а чија минимална површина износи 5 ари. Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.
ЗЕЛЕНЕ	Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине,

ПОВРШИНЕ	површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина х 0,95). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина х 0,95).
ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ	У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м2. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.
КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА	У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступи овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама. 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. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.
ОБЈЕКТИ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	У поступку утврђивања услова за објекте без грађевинске дозволе или супротно грађевинској дозволи, мора се поштовати Закон о планирању и изградњи, Закон о озакоњењу као и сви подзаконски акти донети на основу Закона, који дефинишу наведену област.
УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА	Ова правила треба да обезбеде ликовно уређеније насеље. Правила се заснивају на следећим поставкама: -Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском орјентацијом у зони; -Поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилом у којем је изграђена зграда; -Поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима; -Улепшавање дворишних фасада; -Спречавање кича; -Употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл; -Улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. треба да буду примерени зонама у којима се налазе.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Применити мере и услове заштите градитељског наслеђа

(ЗОНЕ ЗАШТИТЕ)	дефинисане у поглављу 13.3. Заштита градитељског наслеђа. У изграђеном делу насеља обавезно је удаљење од регулисаних водотокова од 5м од ивице корита и 10м од доње ивице ножице насипа према брањеном подручју. Никаква градња није дозвољена у овом појасу. У циљу заштите водног земљишта дефинисати подручје заштићено од поплава у појасу земљишта ширине 50м рачунајући од унутрашње ножице насипа. Саставни део насипа за одбрану од поплаве чине заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом у инундационом подручју у ширини од 50м поред насипа. На водном земљишту текуће воде (корито за велику воду и приобално земљиште) је забрањено градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, у складу са чл. 133. Закона о водама. Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је на водном земљишту: градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода, садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 м од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима; вршити друге радње, осим у случају: изградње објеката јавне инфраструктуре у складу са законом, спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности, изградње објеката за коришћење вода, уређење водотока, обезбеђења пловидбе и спровођење заштитних мера на природним купалиштима, у складу са законом, изградње објеката за заштиту вода од загађења, изградње објеката намењених одбрани државе, формирања привремених депонија шљунка и песка тако да се не ремети пролазак великих вода, и на удаљености не мањој од 30 м од небрањене ножице насипа, предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине, вршења експлоатације минералних сировина у складу са законом; у поплавном подручју градити објекте на начин којим се омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју; садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 м од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 м од унутрашње ножице насипа; копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10 м од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 м према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са законом, доказано да није угрожена стабилност насипа; мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошком водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката; мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини; градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге

	радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 м од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала; одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, нивое воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система; вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго); изводити радове који би могли угрозити стабилност бране или њену намену, као и мењати природне услове у околини акумулационих и ретензионих басена на начин којим би се проузроковало клизања терена, појаве ерозије или настајање вододерина и бујица; изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката. Забрана вршења радњи из става 1. овог члана може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти. У зонама нерегулисаних водотока трасе инфраструктурних објеката планирати што је могуће даље од горњих ивица природних потенцијалних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување, како ових објеката, тако и стабилности корита водотока. Код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко - хидрауличких подлога и прорачуна, студија, генералних, идејних и других неопходних техничких решења. Применити остала правила грађења дефинисана у поглављу 10.1.8.3. Хидротехничка инфраструктура. Око електроенергетских мрежа и објеката одређује се заштитна зона у којој је дозвољена градња других објеката само уз сагласност корисника ових електроенергетских објеката. Око далековода 400 кВ предвидети заштитну зону минимум 40м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. Око далековода 220 кВ предвидети заштитну зону минимум 30м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. Око далековода 110кВ предвидети заштитну зону минимум 25м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. Око далековода 35 кВ предвидети заштитну зону минимум 10м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. Око далековода 10кВ предвидети заштитну зону минимум 5м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. Применити и остала правила грађења дефинисана у поглављу 10.1.8.4. Електроенергетска инфраструктура. У обухвату плана у оквиру надлежности ЈП Србија-гас изграђени и у експлоатацији су следећи објекти:транспортни гасовод притиска до 50 бара РГ 04-05 Шабац-Лозница, пречника Ø406,4мм, транспортни гасовод притиска до 50 бара-разводни гасовод до главне мерно регулационе станице (ГМРС) Лозница, пречника Ø168,3мм, транспортни гасовод притиска до 50 бара-разводни гасовод до

	главне мерно регулационе станице (ГМРС) Лук, пречника Ø168,3мм, ГМРС Лозница, ГМРС Лук. Потребно је гасовод и гасоводне објекте третирати као стечену обавезу у простору и сходно одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара (Сл гласник РС 37/13) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србија-гас (Нови Сад, октобар 2009.год), и поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а посебно: -Ширина експлоатационог појаса гасовода РГ 04-05 Шабац-Лозница, разводног гасовода до главне ГМРС Лозница и разводног гасовода до главне ГМРС Лук износи 12м (6м са обе стране од осе гасовода) и у овом појасу је забрањено градити све објекте који нису у функцији гасовода. У овом појасу је забрањено изводити радове и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5м без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5м -Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода -Забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи, на растојањима мањим од 30м -Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5м -Минимална растојања од путева, железничких колосека, подземних линијских инфраструктурних објеката и регулисаних водотокова или канала предвидети у складу са чл. 19 наведеног Правилника -На укрштању гасовода са путевима угао осе гасовода према путу мора износити између 60° и 90° -Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви је 0,8м за класу локације I, 1,0м за класу локације II, III и IV, а код укрштања са путевима је 1,35м до горње коте коловозне конструкције пута -Минимална растојања ГМРС предвидети у складу са чл. 13 наведеног Правилника Мере заштите изграђеног гасовода (ручни и/или машински ископ, поступак у случају оштећења гасовода и сл.) се дају у поступку прибављања услова за издавање локацијске дозволе и израде техничке документације. Кроз простор у границама Плана пролази гасовод високог притиска. Предвиђена је заштита гасовода и то: непосредни појас заштите ширине по 15,0 м на једну и другу страну од осе гасовода, при чему је забрањено посебно у појасу ширине од 5,0 м на једну и другу страну од осе гасовода садити биље чији корени досежу дубину већу од 1,0 м, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м и шири појас заштите ширине по 30,0 м на једну и

	другу страну од осе гасовода где се забрањује изградња зграда намењених за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан. У зонама опасности не смеју се налазити сува трава, амбалажа од картона и дрвета, дрвене палете, крпе, сено и сл., који се могу запалити и проширити пожар. У овим зонама забрањена је употреба отвореног пламена и рад са алатом и уређајима који при употреби могу изазвати варницу. Планирани објекти морају се налазити на растојању најмање 25м од железничке пруге, мерено од осе колосека до најближе ивице објекта, односно ово удаљење се прецизније дефинише према условима надлежног органа у зависности од врсте објеката. Према условима Министарства одбране предвиђена је зона заштите од 50м око постојеће касарне у Клупцима, али пошто је Планом предвиђена промена постојеће намене (што је дозвољено издатим условима), ова зона заштите се укида пошто се земљиште приведе планираној намени.

11.2. ПРАВИЛНИК

А. Секундарна производња и терцијалне делатности

Ову групу чине следеће привредне активности:

- Секундарне делатности
- индустрија
- грађевинарство
- занатска производња
- мануфактурна производња
- складишта

- Терцијалне делатности
- услужно-трговинске делатности
- пословно-комерцијалне делатности
- туристичке активности

А.1.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта

Намена:	-индустријска производња -грађевинарство -занатска производња -мануфактурна производња -складишта
Парцела:	-минимална површина парцеле за веће индустријске комплексе……..……...3.000 м2, -минимална површина парцеле за мање производне комплексе и складишта... 800м2 -минимална ширина парцеле ……..… 20 м
Индекс заузетости:	- до 0,5 …….. 70% - од 0,5 ха до 1 ха ……60% - од 1 ха до 3 ха……..50% - преко 3 ха ……... 40%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+1 -максимална висина објекта …… 15,0 м -изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом
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 минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи...10,0 м -минимално растојање објекта од бочних граница парцеле …….. 5,0 м -минимално растојање објекта од бочних суседних објеката ……10,0 м -минимално растојање два објекта на парцели ……..…… 6,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле … 6,0 м
Изградња других објеката на	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу:

парцели:	- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 5,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници …… 10,0 м
Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

А.1.2 Урбанистички параметри за изградњу привредних објеката и мањих производних комплекса у зонама становања и пословања

Намена:	Појединачни комерцијални и привредни садржаји које је могуће организовати на парцелама у функцији становања и терцијалних делатности, независно од тога којој типичној насељској целини припада, могу бити следећи: - комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: сервиси, продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и - мање производне јединице – мали производни погони и породичне фирме: пекарска производња, радионице, складишта, хладњаче, прерада различитих производа, итд. Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као: - самостални објекат на парцели, - у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели.
Парцела:	-минимална површина парцеле ……..……....300 м2

	-минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна. Приступи – улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора. Уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50м.
Индекс заузетости:	-максимални индекс на парцели …….. 70%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+1 -максимална висина објекта …… 12,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи ..5,0 м -минимално растојање објекта од бочних граница парцеле ……...5,0 м -минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …… .10,0 м -минимално растојање два објекта на парцели ……..…… 6,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле … 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 5,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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. У склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00м према контактним парцелама друге намене и 5.0м према улици.
Посебни услови:	Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта; Привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др. Организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

А.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима

А.2.1. 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 парцеле ……..……....300 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.

Индекс заузетости:	-максимални индекс на парцели …….. 70% Правила за степен заузетости:Парцела са комерцијалним делатностима може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони града (главни градски центар и проширени градски центар), усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким границама парцела.
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+5 -максимална висина објекта …… 20,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели ……..…….. 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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. Код планирања и изградње нових пословних објеката потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објеката, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.) На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. Правила за архитектонско обликовање: Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

А.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, приградске, викенд, руралне зоне)

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 парцеле.....500 м2 - минимална ширина парцеле.....15 м
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели 70%
Висинска регулација:	- максимална спратност објеката..... По+П+3 - максимална висина објекта.....15,0 м дност или сл.)
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и

	нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели ……..…….. 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћних објеката.....П - максимална висина помоћног објеката.....5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.
Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

Б. Становање

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

Ову групу чине следећи типови становања:
-породично становање у руралним зонама
-становање у викенд зонама
-породично становање у приградским зонама
-породично становање у градском урбаном ткиву ван централне зоне
-породично становање социјално угрожених категорија

Б.1.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у руралним зонама и викенд зонама

Намена:	У зонама становања у руралним зонама могућа је изградња и економских објеката. У руралним зонама дозвољена су кућишта са стамбеним и економским зградама (стаје, складишта, друге економске зграде, настрешница за возила, оставе хране, оставе друге намене)као и мање окућнице (цветњак, повртњак, воће). Дозвољена је изградња објеката и то: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.). Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни). У руралним зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора, поред мањих привредних капацитета у оквиру домаћинстава и сл. ближе описаних у поглављу правилника А.1.2.
Парцела:	-минимална површина парцеле за становање у руралним зонама..500 м2 -минимална површина парцеле за становање у руралним зонама на којој се одвија и пољопривредна производња....1000м2 -минимална површина парцеле у викенд зонама……....250 м2 -минимална ширина парцеле за становање у руралним зонама ..15 м -минимална ширина парцеле у викенд зонама …… 8 м
Приступ:	Свако сеоско двориште мора да буде повезано са јавним комуникацијама насеља. У дворишту се одвија тројако кретање: људи, стоке и возила. Стамбени део дворишта служи само за кретање људи. Зато се на њему изграђују само пешачке стазе. Није дозвољено ни препоручљиво да возила, стока и живина улазе или пролазе кроз стамбени део дворишта. Стамбени део треба повезати пешачким стазама са улицом и економским двориштем. Економско двориште треба да има посебан колски прилаз, који се користи и за кретање стоке. Овај прилаз дворишту треба да је такође повезан са сеоским улицама и путевима. Могуће је да се економски - колски прилаз користи заједнички за два суседна дворишта. На тај начин се штеди у простору и поплочавању прилаза.

Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …….... 50%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката ..... По+П+1+Пк -максимална висина објеката - до коте слемена …… 10,0
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације…… 1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације…… 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката .....…… 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м) Најповољније и најпрепоручљивије је да се стамбени део дворишта налази у предњем делу према улици - путу. Економски део и окућница заузимају у том случају задњи део парцеле. Економски део дворишта налазиће се одмах иза стамбеног, а окућница са баштом или воћњаком на крају парцеле. Могуће је и да се окућница налази између стамбеног и економског дела дворишта. Међутим овај најповољнији случај може се правилно користити само у оним околностима када је терен раван или када парцела има пад - нагиб од улице односно стамбеног дела ка економском делу окућнице. У овом другом случају стамбени део са кућом поставља се на највиши део на парцели. Економски део са сточним стајама, ђубриштима и другим привредним зградама је на нижем терену од стамбене зграде што је и најбоље. Наиме, у многим случајевима теренски услови ће диктирати да парцела има нагиб - пад терена према улици, што је неповољно за претходно приказани распоред дворишта. У таквим случајевима можемо имати неколико могућности за правилно решење: прва могућност је да најближе улици поставимо окућницу са воћњаком, а затим иза ње економски део дворишта па тек на крају парцеле стамбени део. Друга могућност је да се поред пута постави економски део дворишта са заштитним неопходним дрворедом а иза њега стамбени део. Поред наведених теренских услова при одређењу међусобних положаја појединих делова дворишта мора се водити рачуна о осунчању и правцима доминантних и честих ветрова на дотичном терену и суседним објектима. Међусобни положај делова треба да буде тако одређен да ветар дува од стамбене зграде ка економском делу. На стамбеном или кућном делу дворишта подижу се следећи објекти: 1. Стамбена зграда 2. Помоћна зграда уз стамбену зграду са летном кухињом тремом за обедовање, сушницом меса, пећи за хлеб, простором за прање веша, млекаром и другим функцијама. На економском делу дворишта подижу се сви привредни објекти

	потребни домаћинству. То су: складишта и оставе производа, надстрешница гараже за возила машине и оруђа, сточне стаје за говеда, свиње, овце и живину, ђубришта, пољски клозети, складишта огрева, торови и испусти за стоку, оставе и простори за сточну храну појила за стоку итд. Уобичајена је изградња помоћне зграде, са летном кухињом. Тамо где је развијено воћарство на стамбеном делу дворишта може се градити и пивница, односно магаза за воће и друге производе и пиће и њихову прераду. Ова зграда се подиже на граници према економском делу, тако да је из њега могућ колски прилаз објекту. Бунар, пумпу за воду или чесму најбоље је поставити на граници између кућног и економског дела дворишта. Стамбено или кућно двориште треба да буде ограђено са свих страна. Најбоље је да је стамбена зграда слободно постављена на парцели. Није добро ни препоручљиво да се зграде граде на самој граници дворишта према суседу, улици или другој парцели. Стамбена зграда треба да буде удаљена од грађевинске линије према улици око 5 метара осим уколико у графичком прилогу није представљено другачије.Тај део између стамбене зграде и ограде према улици треба користити за украсно зеленило. Од границе према суседу слободно постављена економска зграда треба да је удаљена најмање 2,5м, док помоћни објекат може бити постављен на 1,5м. Минимално удаљење између стамбеног и економског објекта на парцели је 15м. Удаљење стамбених зграда од сточних стаја износи најмање 15 метара, а од свињца 20м. Ђубриште и клозет удаљује се од ње најмање 20 метара. Помоћна зграда са летном кухињом и осталим пратећим просторијама може да чини целину са стамбеном зградом, стим што је са њом повезана наткривеним тремом. Овај објекат може да се гради и као потпуно посебна зграда. Ни у ком случају летну кухињу не постављати испред куће или према улици.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……П (П+1-чардаци и сл.) -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м (8м-чардаци и сл.) Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено

	постављање отвора према суседној парцели. У случајевима непостојања градских канализационих одвода или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Јама мора бити удаљена најмање 20m од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 40% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Б.1.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у приградским зонама

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте… …..... 300 м2 - за двојне објекте ……400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2x250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу …….. 250 м2 -минимална ширина парцеле - за слободно стојеће објекте……...12 м - за двојне објекте …….. 20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу …….. 8 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …… 40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ... 50%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…По+П+1+Пк -максимална висина објеката - до коте слемена ……10,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти …… -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације……1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације……2,5 м -двојни објекти …….. 2,5 м -у прекинутом низу …….. 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката .....…… 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)

Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……..П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Б.1.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте…….. 300 м2 -за двојне објекте …….400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2х250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу …….. 250 м2 -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте……....12 м -за двојне објекте …….. 20 м (2х10м - две парцеле) -за објекте у низу …….. 6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …… 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+2 -максимална висина објеката - до коте слемена ……11,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0

	м -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти …… -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације……1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације……2,5 м -двојни објекти …….. 2,5 м - у прекинутом низу …….. 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката .....…… 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле …… 4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……..П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Б.1.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем социјално угрожених категорија

Намена:	Породично становање социјално угрожених категорија је могуће на свим парцелама на којима је планирана намена породично становање.
Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте…….. 300 м2 -за двојне објекте ……..400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2x250 м2 (две парцеле)

	-за објекте у низу …….. 250 м2 Минимална величина парцеле у случају изградње објеката ове намене може бити до 20% мање површине од минимално дефинисаних за зону у којој се налази; у случају парцелације веће парцеле на мање, могуће формирање заједничког паркинга на сукорисничком делу парцеле. -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте……....12 м -за двојне објекте …….. 20 м (2х10м - две парцеле) -за објекте у низу …….. 6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+1 -максимална висина објеката - до коте слемена ……8,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти …… -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације……1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације……2,5 м -двојни објекти …….. 2,5 м - у прекинутом низу …….. 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката .....…… 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле …… 4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……..П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње

	парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

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

Ову групу чине следећи видови становања:
1. породично становање у зони ширег градског центра
2. вишепородично становање у градском урбаном ткиву ван централне града
3. становање у функцији туризма (кућни туризам, бунгалови, пансиони, мотели, куће за издавање, хотели)
4. ексклузивно становање: виле, палате, елитно становање
5.апартманско становање, пословно становање, рентално становање
6. становање уз пословне и радне зоне
7.социјално категорисани облици становања
8. породично становање компатибилно вишепородичном
9. вишепородично становање у зони ширег градског центра

Б.2.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем уз пословне и радне зоне у зонама изван централне зоне града, са апартманским, пословним, ренталним становањем и еклузивно становање, становање у функцији туризма (ванцентралне и приградске зоне)

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте……..300 м2 -за двојне објекте ……..400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2x250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу ……... 200 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……60% Висинска регулација: -максимална спратност објеката .....……По+П+3 -максимална висина објеката

	- до коте слемена ……15,0 м
Хоризонтална регузлација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……5,0 м
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта …….. П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.

Б.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони града

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте……..500 м2 - за објекте у низу …….. 400 м2

	-минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..50%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката .....…… По+П+4 -максимална висина објеката - до коте слемена …… 18,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле -за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м -за објекте у низу …….. 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти …… 1/2 х вишег објекта -у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……..П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

Уређење слободних 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.

Б.2.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:	- минимална површина парцеле - за слободностојеће објекте.....300 м2 - за двојне објекте .....400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2x250 м2 (две парцеле) - за објекте у низу.....200 м2 - минимална ширина парцеле - за слободностојеће објекте.....12 м - за двојне објекте .....20 м (2x10м - две парцеле) - за објекте у низу.....6 м
Индекс заузетости:	- максимални индекс или степен заузетостина парцели..... 60% - максимални индекс или степен изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама.....70%
Висинска регулација:	- максимална спратност објекта.....По+Пр+2+Пк - максимална висина објекта - до коте слемена.....13,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти …… -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног двориштa претежно северне орјентације……1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног двориштa претежно јужне, источне и западне орјентације……2,5 м - за двојне објекте ..... 2,5 м - за објекте у прекинутом низу.....2,5 м - растојање објеката од бочних суседних објеката ..... 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
Изградња	- спратност помоћног објекта.....П

других објеката на парцели:	- максимална висина помоћног објекта - до коте слемена.....5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Б.2.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са социјално категорисаним облицима вишепородичног становања

Намена:	Социјално категорисани облици становања могу бити заступљени на свим парцелама на којима је планирана намена вишепородично становање, било као претежна или као допунска намена.
Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте……..300 м2 -за двојне објекте …….. 400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2x250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу …….. 200 м2 Минимална величина парцеле у случају изградње објеката ове намене може бити до 20% мање површине од минимално дефинисаних за зону у којој се налази; у случају парцелације веће парцеле на мање, могуће формирање заједничког паркинга на сукорисничком делу парцеле. -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.

Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …… 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……60%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката .....……По+П+3 -максимална висина објеката - до коте слемена ……15,0 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……5,0 м
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта …….. П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.
Посебни	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз

услови:	обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.) На једној парцели је могућа изградња више стамбених објеката под условом да се укупно не премаше индекс заузетости и остале параметре за зону у којој се парцела налази.

Б.2.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за породично становање компатибилно вишепородичном

Намена објекта:	Уз функцију породичног становања могуће је организовати компатибилну намену-вишепородично становање.
Парцела:	Минимална површина парцеле: -за слободностојеће објекте.....400м2 -за двојне објекте.....500м2 (ако је објекат на једној парцели) -за двојне објекте.....2х250м2(две парцеле) -за објекте у низу.....300 м2 Минимална ширина парцеле: -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максималаниндекс заузетости на парцели.....60%
Вертикална регулација:	Максимална спратност објекта.....По+Пр+2+Пс Максималан број стамб. јединица.....није ограничен Максимална висина објекта - до коте слемена…….....13м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м Растојање објеката од бочних граница парцеле: -слободностојећи објекти..... -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног двориштa претежно северне орјентације.....1,5м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног двориштa претежно јужне, источне и западне орјентације...2,5м -за двојне објекте.....2,5м -за објекте у прекинутом низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката: -за слободностојеће објекте.....4м -за двојне објекте.....5м -за објекте у прекинутом низу.....4м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6м

Изградња других објеката на парцели:	Максимална спратност помоћног објекта..... П Максимална висина помоћног објекта -до коте слемена.....5м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.

Б.2.6. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:	- минимална површина парцеле - за слободностојеће објекте..... 550 м2 - за објекте у низу.....450 м2 -минимална ширина парцеле…….. -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс изграђености:	- максимални индекс заузетости на парцели.....50% - максимални индекс изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама.....60%

Висинска регулација:	- максимална спратност објекта.....По+Пр+5 - максимална висина објекта - до коте слемена..... 19 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћног објекта.....П - максимална висина помоћног објекта - до коте слемена.....5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти

	су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)

Б.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са становањем високих густина изграђености

Ову групу чине следећи видови становања:
1. вишепородично становање у ужем градском центру
2. ексклузивно становање, елитно становање
3. апартманско становање, пословно становање, рентално становање
4. становање у функцији туризма

Б.3.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, екслузивним 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…….. -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60% - максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама …….. 70%
Висинска регулација:	- максимална спратност објеката .....……По+Пр+5 - максимална висина објеката - до коте слемена…….....19 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте…1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других	- спратност помоћног објекта ……П - максимална висина помоћног објеката

објеката на парцели:	- до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Уређење слободних 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.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)

В. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за јавне намене

В.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са комуналним делатностима

Намена:	Намена је дефинисана основном делатношћу. У комуналне комплексе и објекте спадају: гробља, трафо станице, постројења за пречишћавање отпадних вода, изворишта, пијаце, вашаришта, расадници, прихватилишта (азили за псе), јавни тоалети, топлане и котларнице и сл. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности. Становање није дозвољено.
Парцела:	Парцеле се могу дефинисати у складу са стандардима сваке комуналне делатности.
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60%

Висинска регулација:	- максимална спратност објеката .....……По+П+2 - максимална висина објеката - до коте слемена…….....12 м
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5м која може бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија. Трафостанице, мањи комунални објекти, шахте и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије.
Уређење слободних површина:	Обавезно постављање зелених заштитних коридора у простору између регулационе и грађевинске линије као и према суседима.
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћног објекта ……П - максимална висина помоћног објеката - до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 5,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Посебни услови:	За гробља у обухвату ПГР-а могућа је само наменска изградња и то: 1.Помоћних зграда (максималне спратности Пр+О)**,** 2.Гробних места и надгробних споменика. Сва гробна места су типизирана у погледу димензија и обрада које могу бити од природних материјала (камен, мермер и сл.) или вештачких (терацо, пластифицираних намаза и сл.) али трајних и лаких за одржавање, гробна места се могу прекривати мермерним плочама или озеленити**.** Максималне димензије споменика су ограничене од зависности од типа гробног места, а предузеће које управља гробљем дужно је донети правилник и каталог споменика и са истим упознати кориснике и каменоресце.Правилником треба обухватити и услове извођења грађевинских радова на гробним површинама. 3. Фонтана и спомен чесми. Спомен чесме могу се градити у

	ограниченом броју, скромних димензија и форми а могу се лоцирати на ободу зелених површина уз платое и саобраћајнице. 4. Ограђивање, урбани мобилијар и озелењавање. Сав урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке и сл.) мора се пажљиво одабрати, а ближи распоред дефинисати кроз пројекат озелењавања гробља чија је израда обавезна. Код садње дендроматеријала потребно је водити рачуна о следећим условима: - уносити само саднице дрвећа (лишћара и четинара) старости од 6-12 година а жбунастих форми од 3-5 година, - садњу обавити у јесен (евентуално у пролеће) пре почетка вегетационог периода, - саднице треба да су правилно расаднички однеговане и развијене, карактеристичног хабитуса, неоштећеног кореновог система и без ентомолошких и фитопатолошких обољења, - саднице вадити из расадника и транспортовати непосредно пре садње. Четинари обавезно морају имати балирани бусен, - приликом садње водити рачуна да саднице буду окренуте према истој страни света у којој су биле у расаднику и да буду посађене до исте дубине кореновог дрвета, - саднице од 6-8 година садити у јаме кружног пресека и цилиндричног облика димензија 1,5 x 1,2 м а стање саднице (од 8-12 година) у јаме димензија 1,2 x 2,0 м, - саднице се обавезно морају анхерисати да би се спречило кривљење или ломљење услед утицаја ветра или антропогеног фактора, - саднице жбунастих врста садити у јаме димензија 0,5 x 0,5 м. Садњу извршити са просечним густинама 1 ком/1 м^2. Учвршћивање није потребно. Остали услови садње су исти као за дрвенасте форме, - за садњу дрвећа у дрвореде потребно је бирати саднице једнаке старости, висине и доброформиране крошње, - саднице треба да буду удаљене најмање 2,0 м од подземних уређаја и инсталација, - код садње дендроматеријала дуж приступних саобраћајница водити рачуна да се не омета видљивост у саобраћају, - подизање травњака вршити на унапред припремљеном терену, - садња цветних елемената одвијаће се према главном холтикултурном пројекту. Одржавању зелених површина мора се посветити посебна пажња. То подразумева благовремену превентивну негу и замену пропалих садница. Код замене треба водити рачуна да се врши истом врстом исте старости.

В.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са спортско-рекреативним површинама

Намена:	Објекти спорта и рекреације су: спортско рекреативни центри са комерцијалним делатностима, спортско рекреативне површине јавне намене, купалишта и плаже, остале спортско рекреативне површине. Површине и објекти могу бити у свим облицима својине. У овим зонама је могућа изградња објеката који су компатибилне намене са општом наменом спорта и рекреације: дечија и спортска игралишта, купалишта,

	спортске дворане, јавна и друга паркиралишта, угоститељски објекти и сл. Искључиво је забрањено: становање, пословање (сем пословања у функцији спорта, рекреације, туризма и угоститељства) и производне делатности. Спортско рекреативни центри са комерцијалним делатностима представљају мултифункционалне целине које треба да омогуће фазну изградњу примарно, спортских објеката на локацијама и коришћење у свим годишњим добима. Уз сталне и повремене спортске манифестације, у оквиру комплекса се могу формирати простори за: административно - комерцијалне делатности, угоститељски садржаји, смештајни капацитети (хотели, мотели, хостели и др.), конференције, симпозијуми, конгреси, скупови, венчања, предавања, изложбе, концерти, разне ревије и сл. У оквиру свих градских зона, на површинама јавне намене је дозвољено подизање површина за спорт и рекреацију. Те површине и објекти су доступни свим грађанима. У зони од 50m од границе средњег водостаја је могућа организација плажа и купалишта. Остале спортско рекреативне површине представљају све друге врсте спортско рекреативних површина у различитим облицима својине.
Парцела:	Минимална површина парцеле је 1000м2.
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60% У индекс заузетости не улазе терени, трибине, стазе и сл.
Висинска регулација:	Максимална спратност објеката је П+2, односно до 15м ако се ради о спортским дворанама.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м Утврђује се минимална удаљеност од бочних и задње међе од 5м, која може бити додатно коригована противпожарним условима.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Уколико се изводе травнати терени, удео зелених површина је 10%.
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћног објекта ……П - максимална висина помоћног објеката - до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног

	помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 5,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.
Посебни услови:	Уз све основне и средње школе планирати зелене као и спортско рекреативне површине у отвореном и затвореном простору. Школски објекти се нормирају тако да омогуће редовно одвијање наставе физичког васпитања у отвореном (рукомет, мали фудбал, кошарка, одбојка, стазе) и затвореном простору према нормативима. У свим деловима града где не постоји могућност реализације посебних јавних спортско рекреативних центара и затворених спортских објеката планирати двојно коришћење спортских објеката за потребе школског и рекреативног спорта. При дечијим установама се уређују простори за игру деце у парковском амбијенту. Постојеће спортско-рекреативне површине и дечија игралишта у оквиру стамбених и комерцијалних блокова се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена у друге намене. Реализоване спортско рекреативне површине и дечија игралишта или оне које су планиране важећим планским документима, а нису реализоване треба дефинисати у оквиру јавне или посебне парцеле са јавним режимом коришћења. Дозвољени су изградња, реконструкција, адаптација и поправка дечијих и спортско рекреативних игралишта у стамбеном и комерцијалном блоку. У погледу нових простора за рекреацију и спорт, разликујемо две врсте могућих облика организације и уређивања простора за рекреацију и спорт интегрисаних у становање: • заједнички простори за рекреацију на нивоу суседства са јавним режимом коришћења. Утврђују се: а)плановима детаљне регулације или б)урбанистичком пројектом. Лоцирање ових простора треба да буде по могућности централно у односу на гравитирајуће кориснике. Простори треба да буду приступачни, повезани са главним пешачким и бициклистичким токовима, уређени и опремљени према стандардима за одговарајућу активност. На просторима дефинисаним као локални паркови (суседства) могу се реализовати спортски терени на отвореном, дечија игралишта и помоћни и пратећи објекти (не више од 5% изграђености и мин.50 % озелењености простора). Изграђивање може бити привремено (балон хале) и трајно. • приватни простори -организација и уређивање приватне парцеле за рекреацију и спорт намењено јавном, полујавном и приватном коришћењу. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени идр.). Изграђивање може бити привремено (балон хале и сл.) и трајно. Сви јавни градски рекреативни простори - самостални и повезујући (постојећи и новопланирани) морају се разрађивати плановима детаљне регулације на основу претходних истраживања или урбанистичким пројектима.

	Постојећи спортско рекреативни центри, терени и објекти се задржавају. Дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, употпуњавање потребним рекреативним - спортским помоћним и пратећим садржајима у отвореном или затвореном простору. На локацијама предвиђеним за рекреативне и спортско рекреативне центре и терене не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији рекреације и спорта. До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати само објекти и терени за рекреацију и спорт.

В.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са образовањем

Намена:	Под образовањем се подразумева: предшколско образовање, основно образовање, средњошколско образовање, високошколско образовање. Зоне намењене образовању (све категорије школских објеката) обухватиле су постојеће локације. Нове локације намењене функцијама образовања могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. Изградња ових објеката је дозвољена и у радним зонама уколико се ради о специфичним образовним профилима за потребе производње. Могућа је изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања (предшколско, основно, средње и високошколско): школе, библиотеке, ученичке радионице и лабораторије, дечија и спортска игралилишта, фискултурне сале и сл. Уколико се у постојећим објектима издају просторије за друге намене, то може бити искључиво у функцији исхране ученика или продаје школског прибора. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности: трговина на мало искључиво хране и безалкохолних пића, кантине, објекти за истраживање и развој. У оквиру комплекса школе дозвољена је и изградња ученичких домова.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Како се годинама не може дефинисати решење које би било остариво, има се сматрати да ако објекат има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно плански планирати проширења. У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену школским објектима у централним градским блоковима је немогуће обезбедити слободан, припадајући простор у складу са нормативима јер су или грађене када нормативи нису били утврђени или је њихова изградња завршена а да се предходно није прибавило потребно земљиште. Ако школа има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно плански планирати проширења. За нове комплексе неопходно је обезбедити минимално 25 m2 површине парцеле по ученику у једној смени. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.
Индекс заузетости:	Максимално 40% за нове комплексе (без сале за наставу физичког васпитања). Индекс заузетости за постојеће комплексе може бити максимално 70%.
Вертикална	Максимална спратност објеката може бити три надземне етаже.

регулација:	Максимална спратност објеката високошколства се не ограничава али не може прећи спратност зоне у којој се налази.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м Утврђује се минимална удаљеност од бочних и задње међе од 4м, која може бити додатно коригована противпожарним условима.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси школа, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Интервенције на постојећим објектима:	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели. У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене. Дозвољено је и постављање монтажно-демонтажних објеката изнад спортских терена ("балон" сале и сл.) у функцији недостајућих сала за физичко васпитање и у циљу одржавања наставе.

В.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са здравством

Намена:	Могућа је изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом здравствене заштите: болнице, домови здравља, амбуланте, лабораторије, апотеке и сл. Искључиво је забрањено: становање (сем апартманских јединица за домаре) и пословање сем продаје готових прехрамбених производа, штампе, медицинских и фармацеутских

	производа и сл.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност је П+4 за нове комплексе.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси здравствених установа са стационаром, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Интервенције на постојећим објектима:	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.
Изградња других објеката на парцели:	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене. -спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња

	помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

В.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за социјалне потребе

Намена:	У социјалне потребе спадају објекти и парцеле: заштита деце и омладине, домови за старе, домови за лица са посебним потребама, заштита угрожених категорија становништва, објекти и парцеле организација које се брину о социјалним потребама, Црвеног крста и сл. Објекти и парцеле намењене функцијама обезбеђења социјалних потреба могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом социјалне заштите: дечија и спортска игралилишта, фискултурне сале, објекти за разне специјалне потребе, народне кухиње, верски објекти и сл.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мораобезбедити приступ противпожарног возила. Изградња нових објеката ће се радити у складу са специфичним потребама корисника и планираним капацитетима.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност је П+3 за нове комплексе.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси социјалних установа са стационаром, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Интервенције на постојећим објектима:	Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката под условима који су дефинисани за изградњу нових.
Изградња	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката

других објеката на парцели:	компатибилне намене. -спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

В.6. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за верске објекте

Намена:	Објекти ове намене се могу градити у свим зонама уколико се обезбеде потребне парцеле и уколико се ради о традиционалној верској заједници (прописује држава). У оквиру зелених површина јавне немене могу се издвојити парцеле и градити и капеле (капеле као спомен обележја, молитвени, културно-уметнички и друштвени простор). У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом обављања верских потреба: цркве и други објекти за обављање богослужења, парохијски домови, палионице свећа, крстионице, сале за скупове, учионички простор за обављање веронауке, продаја верских реквизита, књига, штампе и сл. као и објекти за лица са посебним потребама о којим се брине верска заједница. Приликом изградње објеката и уређења комплекса, начином обликовања обезбедити да верски објекти буду део идентитета цркве или верске заједнице али и интегрални део архитектонског идентитета локалне и шире заједнице кроз процедуру обезбеђења механизама укључивања и одлучивања локалне заједнице о потреби изградње и изгледу објекта. Планирано је да се сви постојећи објекти задрже. Компатибилно: Трговина на мало али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта; услуге смештаја и исхране али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта или смештај и исхрана лица о којима се верска заједница брине; Информисање и комуникације али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта; канцеларијско административне и друге помоћне пословне активности; Образовање али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе

	запослених и корисника основне делатности објекта; Здравствена и социјална заштита али се додатно условљава делатност везана искључиво за потребе запослених и корисника основне делатности објекта; спортске и рекреативне делатности. У саставу парцеле верског објекта, поред богомоље, треба обезбедити простор за изградњу пратећих садржаја: управно-административних садржаја, друштвене просторије у центрима са већим гравитационим залеђем (30.000 - 50.000 становника) и сл. Садржаје комплетирати са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) изграђеним простором и слободним површинама за одмор и рекреацију.
Парцела:	Минимална величина парцеле за нове објекте је 10 ари. Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.
Индекс заузетости:	Максимално 50% за постојеће комплексе и 30% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Интервенције на објектима који су утврђено културно добро могу се одвијати само под условима које утврди надлежни завод за заштиту непокретних културних добара. Максимална спратност других објеката на парцели дефинише се у односу на постојећи верски објекат и услове заштите његове околине али висина слемена не може бити виши од висине слемена брода верског објекта. Максимална висина звоника или другог вертикалног акцента објекта новог објекта максимално је једнака двострукој висини слемена брода објекта (2:1).
Хоризонтална регулација:	Нови објекти треба да буду удаљени за четвртину висине брода објекта (не рачунајући звоник и друге вертикалне акценте објеката) од суседних међа а минимално 5м ако је брод нижи од 20m. Удаљење осталих објеката: - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2x вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Паркирање:	За паркирање возила, по правилу се обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место за најмање 10 посетилаца ако је објекат смештен у централној зони насеља, односно, 1 паркинг место за најмање 5 посетилаца ако је објекат смештен на удаљености већој од 500 m од централне зоне насеља. Изузетно, за постојеће комплексе, паркирање возила верника и гостију и при верским обредима, планирати у прилазном делу комплекса, поред приступне саобраћајнице.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине новог комплекса, односно минимално 20% за постојеће комплексе.
Интервенције	За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског

на постојећим објектима:	наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.
Изградња других објеката на парцели:	Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене. Положај и удаљеност других објеката од објекта цркве треба дефинисати тако да се омогући одвијање верских обреда (окупљање и обилазак верника око цркве) и да пратећи објекти не заклањају цркву. -спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

В.7. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за објекте јавне намене

Намена:	Реч је о парцелама постојећих објеката и површинама јавне намене (објекти државних органа, објекти локалне самоуправе и др.). Јавни објекти су дефинисани на основу постојећег стања али се подразумева да је могућа трансформација власништва у складу са законом (приватизација јавних предузећа и сл.). Такође, објекти и површине јавне намене могу постојати и на земљишту које није означено као површина јавне намене ако се то утврди ПДР. Становање није дозвољено.
Парцела:	Минимална величина парцеле за нове објекте је 5 ари. Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним зонама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом. Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе. Код постојећих задржава се постојећа заузетост.

Вертикална регулација:	Максимална спратност објеката се не ограничава али не може прећи спратност зоне у којој се налази сем ако се другачије не дефинише ПДР.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м За постојеће објекте важе постојећа удаљења.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине новог комплекса. За постојеће објекте остаје затечен проценат зеленила.
Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

В.8. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за посебне намене

Намена:	Ове парцеле представљају интерес за одбрану Републике Србије. У овим зонама могу се градити објекти, те постављати постројења, инсталације, уређаји и слични захвати потребни за несметано обављање

	функције одбране. Потребни захвати могу се реализовати на начин усклађен с важећим прописима из области урбанистичког планирања, као и с посебним прописима који регулишу проблематику одбране Републике Србије. У оквиру границе плана налазе се и неперспективни војни комплекси и објекти који су и даље у власништву ВС. Те војне комплексе и објекте третирати као комплексе посебне намене, а зоне просторне заштите војних комплекса третирати као простор од посебног значаја за одбрану земље, све док не дође до промене носиоца права на земљишту. У том случају ће се радити ПДР а намена ће се дефинисати у складу са ПДР.
Парцела:	Задржава се постојећа парцелација. Парцелацијом се може формирати више парцела и на тим деловима мењати намена уколико исти нису неопходни за функцију одбране земље. Војни комплекси морају бити ограђени.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност објеката П+2. Спратност објеката може бити и већа што је условљено врстом објеката посебне намене.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 10,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м За постојеће објекте важе постојећа удаљења.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 40% површине новог комплекса.
Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово

	минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног објекта 5,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

В.9. Урбанистички параметри за специфичне објекте и комплексе-путнички терминали

Намена:	Аутобуска станица: Комплекс аутобуске станице је углавном приведен намени. Железничка станица: Неопходна је потпуна рекострукција комплекса железничке станице. Становање није дозвољено. Испред аутобуске станице је могућа изградња велике подземне јавне гараже, као и осталих садржаја дефинисаних планом.
Парцела:	Минимална површина парцеле је 5 ари. Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,0 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Свим објектима је неопходно обезбедити приступ лицима са посебним потребама.
Индекс заузетости:	Максимално 60%.
Вертикална регулација:	Максимална висина објеката је до П+2. Могући су архитектонски акценти објеката висине више до 15m.
Хоризонтална регулација:	- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2x вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....5,0 м За постојеће објекте важе постојећа удаљења.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине новог комплекса. За постојеће објекте остаје затечен проценат зеленила.
Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. За објекте који су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и

	посебни услови који су истим дефинисани.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Уколико помоћни објекат није физички везан за главни објекат, његово минимално растојање од главног објекта је 4,0м. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног објекта 4,0м. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели. На простору парцеле аутобуске станице није дозвољено постављање помоћних објеката.

В.10. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са зеленим површинама

Намена	У систем зелених површина спадају: Градски паркови и скверови, зелена површина, шуме, градске шуме, заштитно зеленило и сл. Доминантна намена је дефинисана основном делатношћу. Компатибилне намене су намене спорта и рекреације, где је то дефинисано посебним условима. Компатибилном наменом се могу сматрати и културно-уметнички павиљони и капеле (капеле као спомен обележја, молитвени, културноуметнички и друштвени простор). Дозвољено постављање објеката за пријем wi-fi сигнала и сличне опреме за коришћење мобилних и дигиталних уређаја.
Правила грађења:	Све зелене површине треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. Дозвољено је и постављање јавних тоалета. Паркови се примарно користе за одмор, шетњу, забаву и игру. Уређују се у зависности од врсте, значаја и гравитационог подручја. При реконструкцији постојећих паркова потребно је сачувати парк у постојећим границама. Дозвољени су радови на реконструкцији и одржавању постојећих елемената парка као и на унапређењу опремања парка. Непланска изградња објеката у парку није дозвољена. Код реализације нових паркова, обезбедити адекватне приступе и обележавање парка. Садржаје одабирати тако да се задовоље потребе различитих категорија становника и груписати тако да се избегавају конфликти у коришћењу простора. Код подизања нових паркова важе следећи услови: потребно је да постоји пејзажно архитектонски пројекат парка у одговарајућој размери

	са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима; зеленило треба да буде репрезентативно; планирати место за постављање споменика/скулптура; планирати водене површине (вештачка језера, фонтане); садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, спортски објекти и др.); садржај спортских објеката треба да обухвати све старосне групе; тежити вишенаменском коришћењу изграђених отворених и затворених простора: парку могу да буду подигнути следећи затворени објекти: угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти садржаја спорта и културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације, објекти у функцији одржавања парка, музички/уметнички павиљони и изложбени објекти, информативни пунктови, инфраструктурни и санитарни објекти од општег интереса утврђени на основу закона; могућа је изградња мањих појединачних, јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљне разраде. При томе треба водити рачуна о величини зелене површине, микролокацији, њеном значају за просторну целину или град, статусу трајног добра и другим утицајним чиниоцима. Објекти могу да заузму максимално 5% територије. Градске парк шуме је у циљу њиховог већег рекреативног коришћења потребно адекватно уредити и опремити. Градске и приградске шуме могу да садрже следеће зоне: А) излетнички део (удаљен мин 250м од саобраћајнице, капацитет 1-3 посет/ха, макс. учешће застртих површина 2,5%), б) зона са уређеним просторима за физичку рекреацију /биц, трим стазе, мини голф, игралишта. (кпац. 5/9пос/ха, макс учешће застртих површина 5% површине зоне), ц) мали део шуме (још боље непошумљени обод) може бити парковски уређен или бити интензивније рекреативно коришћен (100пост/ха, макс учешће застртих површина до 60%). У оквиру зелених коридора и повезујућих зелених рекреативних простора дозвољено је уређивање пешачких и бициклистичких стаза, подизање пратећих затворених објеката (места за одмор, угоститељски објекти, музички и ликовни павиљони, надстрешнице, излетнички пунктови) на површини до 5%, изграђених отворених простора: спортски терени, игралишта, ретензије и подизање паркова. Зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и према потреби, системом за наводњавање. При реконструкцији постојећих линеарних паркова (дуж Штире) потребно је сачувати зелени коридор у постојећим границама, уклонити привремене објекте и уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања. 1) Реконструкција постојећих паркова -Услови: при реконструкцији постојећих паркова потребно је сачувати парк у постојећим границама. Такође, непланска изградња објеката у парку није дозвољена. -Дозвољени радови у постојећим парковима: санитарна сеча стабала, реконструкција и подизање нових цветњака и вртно-архитектонских елемената, фонтана, нова садња, реконструкција стаза и постојећих легално подигнутих објеката, реконструкција постојећих и изградња нових спортских терена и трим стаза и дечијих игралишта, реконструкција постојећих објеката парка; подизање фонтана; реконструкција и поправка разних објеката, мобилијара и дечијих

	игралишта; реконструкција или израда хидрантске мреже; реконструкција или израда парковског осветљења; ограђивање парка. -Опремање парка: паркове треба опремати стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање 2) Реализација нових паркова -Услови: Обезбедити адекватне приступе и обележавање парка. Садржаје одабирати тако да се задовоље потребе различитих категорија становника и груписати тако да се избегавају конфликти у коришћењу простора. Тежити вишенаменском коришћењу изграђених отворених и затворених простора. У парку могу да буду подигнути следећи затворени објекти: угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти садржаја спорта и културе, објекти у функцији одржавања парка, музички/уметнички павиљони и изложбени објекти, информативни пунктови, инфраструктурни и санитарни објекти од општег интереса утврђени на основу закона. Објекти могу да заузму максимално 5% територије. Садни материјал прилагодити условима станишта. Тргови и скверови се уређују као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човека од загађења, буке, ветра, прегревања, падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објеката није дозвољена. Постављање привремених објеката у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе) дозвољава се искључиво градском одлуком. Код подизања нових скверова и тргова важе следећи услови: уважавати правце пешачког кретања; стазе, платои могу да заузимају до 35% територије сквера; пожељно је да избор материјала и композиција застора буду репрезентативни; објекти могу да заузму до 5% територије сквера-трга; на скверу односно тргу могу да буду подигнути угоститељски објекти и инфраструктурни објекти од општег интереса, утврђени на основу закона; планирати дечија игралишта сагласно типу сквера тј. трга; зеленило треба да буде репрезентативно; планирати учешће цветних површина од 2-4%; планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.); вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера тј. трга. Дозвољени радови на постојећим трговима скверовима: санитарна сеча стабала; реконструкција цветњака; нова садња; реконструкција вртно-архитектонских елемената; реконструкција стаза; реконструкција постојећих објеката; подизање нових вртно-архитектонских елемената; подизање фонтана; реконструкција и поправка дечијих игралишта; ограђивање Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала и проширити мрежу дрвореда где год је могуће, тј где је профил улице преко 12м. У улицама дефинисаним планом као и у главним трговачким улицама са ширином тротоара већом од 4м обавезно подизати дрвореде. Врсте прилагодити висини зграда и локалним условима. Садњу ускладити са орјентацијом улице а растојања између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и

	станишним условима. Сагледати могућности садње у једносмерним, пешачким улицама и зонама. Дуж саобраћајница у новим насељима планирати дрвореде, саднице на најмањем растојању од 5м, предвидети садњу школованих садница. Дозвољени радови у постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање у случају општег интереса утврђеног на основу закона, садње новог дрвећа и неге стабала. Код подизања нових дрвореда је обавезно подизање дрвореда у свим улицама профила улице преко 12 m; садњу ускладити са оријентацијом улице; избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара; сагледати могућност садње у једносмерним улицама; сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама; сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима; садњу усагласити са синхрон планом; најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима; предвидети садњу школованих садница (висина садница 3.5 m, стабло чисто од грана до висине од 2.5 m и прсног пречника најмање 10цм); у улицама ужег профила размотрити могућност постављања било каквог линераног зеленила (украсне живице, жардињере и сл). Код подизања у другим насељима важе следећи услови: приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама; најмање растојање између садница је 5 m; предвидети садњу школованих садница. У оквиру ових површина дозвољена је изградња путева, стаза, канала, мостова, инфраструктурних инсталација и објеката и других сличних објеката, као и објеката који обезбеђују унапређење коришћења шума. Пре утврђивања трасе водова (електро и ТТ), жичара и сличних објеката, који пролазе кроз шуму, обавезно је прибављање мишљења корисника, односно власника. Зелени коридори су линеарни отворени простори који штите и обнављају природу у градовима, предграђима и руралним областима, представљају линеарне коридоре земљишта и воде, омогућавају заштиту различитих ресурса и креирају могућности за рекреацију. Зелени коридори могу да садрже пешачке и бициклистичке стазе са пратећом опремом и објектима. У зависности од просторних могућности могу да садрже и ретензије али и спортске објекте, дечија игралишта, просторе за забаву и игру и да се уређују као линеарни паркови. Могу бити лоцирани дуж Штире, Трбушнице и Жеравије а такође могу бити предвиђени и повезујући зелени рекреативни простори на одређеним локацијама који поред рекреативних могу имати и друге функције. Реконструкција постојећих линеарних паркова (дуж Штире) - услови: сачувати зелени коридор у постојећим границама, уклонити привремене објекте и уважавати правце пешачког и бициклистичког кретања Нови зелени коридори и повезујући рекреативни простори -услови : код вишенаменског коришћења зеленог коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви и шуме, линеарни паркови, спортско/рекреативни терени) У зеленим коридорима дозвољени су следећи радови: садња, провлачење пешачких и бициклистичких стаза, подизање пратећих затворених објеката (места за одмор, угоститељски објекти, музички и ликовни павиљони, надстрешнице, излетнички пунктови) на површини до

	5%, изграђени отворени простори: спортски терени, игралишта, ретензије и подизање паркова. Зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање. Градске парк шуме је у циљу њиховог већег рекреативног коришћења потребно адекватно уредити и опремити. Градске и приградске шуме могу да садрже следеће зоне: а) излетнички део (удаљен мин 250м од саобраћајнице, капацитет 1-3 посет/ха, макс. учешће застртих површина 2,5%), у овим зонама планирати само основну опрему (шетне и планинарске стазе, рекреационе ливаде) б) зона са уређеним просторима за физичку рекреацију - шетне, бициклистичке, трим стазе, мини голф, спорска и дечија игралишта, са пратећим садржајима - кампови, ресторани, (кпац. 5-9 пос/ха, макс учешће застртих површина 5% површине зоне), ц) зона са тежиштем на рекреативним активностима- мали део шуме, још боље непошумљени обод- може бити парковски уређен и бити интензивније рекреативно кориштен и изграђен (затворени и отворени спортски објекти, смештајни капацитети, ресторани) (100пост/ха, макс учешће застртих површина до 60%). Потребно је обезбедити лаку пешачку и саобраћајну приступачност из града. Паркиралишта лоцирати на главним прилазима. Тежити да кроз парк-шуму буде обезбеђено само пешачко кретање а шетне стазе лоцирати на местима постојећих шумских путева. Омогућити кружно кретање кроз парк-шуму и организовати га са хијерархијом стаза уз обезбеђење неопходних стаза за снабдевање објеката. На потезима постојеће и ново планиране путничке мреже у границама ПГР-је, у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке, прашине и одбљеска, као и заштиту усека и насипа. Заштитне појасеве поставити што ближе саобраћајници. У недостатку простора за заштитне појасеве применити озелењени земљани насип, озелењене потпорне зидове и слободностојеће зидове од метала, дрвета, стакла, бетона у комбинацији са биљкама. Слободностојеће зидове користити између саобраћајница, односно железничких пруга и стамбених подручја, на местима где је расположив простор веома мали. У подручјима интензивне пољопривреде планирати заштитне појасеве целом дужином путне мреже. Заштиту од бљеска планирати садњом шибља средином саобраћајнице, на кривинама, на местима укрштања саобраћајница. Уколико дође до сече шуме или дрвореда у зони постојеће или планиране путне и уличне мреже насталу штету компензовати садњом на истој или другој путној или уличној траси. Могућности уређивања зелених површина у оквиру стамбених зона и блокова зависе од врста градских блокова. Код подизања нових зелених површина унутар блокова или привођења намени неуређених зелених површина важе следећи услови: уважавати правце пешачког кретања; стазе, платои могу да заузимају до 35% зелене површине; пожељно је да избор материјала и композиција застора буду декоративни; планирати дечија игралишта сагласно потребама корисника; зеленило треба да буде декоративно уз изузетак примене алергена; планирати учешће цветних површина од 2-4%;

	планирати чесме; урбани мобилијар прилагодити потребама корисника и архитекторнском изразу објеката у суседству. У постојећим зеленим површинама унутар стамбених блокова су дозвољени следећи радови: санитарна сеча стабла; реконструкција цветњака; нова садња; постављање вртно-архитектонских елемената; реконструкција стаза; подизање чесми; реконструкција постојећих и изградња нових спортских терена и трим стаза; реконструкција и поправка мобилијара и дечијих игралишта; реконструкција или израда хидрантске мреже; реконструкција или израда декоративног осветљења. Код новопланираних блокова свих типова за димензионисање пратећих зелених површина на нивоу парцеле и блока применити максималне нормативе. Уколико, због власничких односа није могуће формирати заједнички или полујавни простор блока унапређење зелених површина постојећих компактних/затворених блокова могуће је остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озелењених дворишта у блоковима, Детаљнијом урбанистичком разрадом треба дати препоруке за третман квалитетних постојећих зелених површина као и могуће (минимално) озелењавање слободних простора парцела унутар стамбеног блока. Уређење постојећих компактних блокова је потребно усагласити са величином, реалним могућностима простора и степеном засенчења, а димензију новопланираних блокова овог типа на неизграђеном земљишту одредити, између осталог и према оптималним могућностима за озелењавање унутрашњости блока. У случају планираних трансформација отворених блокова постојеће слободне површине треба сачувати као вредност овог типа становања, уз услове за њихово унапређење. Код нових отворених стамбених блокова, применити максималне нормативе за зеленило, уз функционално рашчлањавање слободних простора. Блок треба да буде изолован од околних саобраћајница вишередним заштитним појасевима, са или без земљаног насипа. У блоковима породичног становања, приватне баште у централној зони приликом планирања интервенција, треба сачувати. Дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина и имају значајну функцију побољшања животних услова у граду. Код блокова приградског становања приватне баште са великим зеленим површинама, треба задржати као оптимални прелаз гушће изграђеног градског ткива ка отвореном пределу. Такође треба задржати вегетацију типичну за дато подручје и предео. Будући да зеленило значајно доприноси квалитету рекреације у граду рекреативни центри и комплекси се планирају са значајним учешћем зелених површина. У постојећим рекреативним центрима (Лагатор) обезбедити реализацију планираног зеленила. Нормативи уређивања осталих зелених површина интегрисаних у различите намене дефинисани су у Правилима за грађење, обнову урбаног ткива и реконструкцију објеката Код планирања и изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објекта, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене

	кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина. Кровне површине подземних гаража уредити као пешачке површине са значајним учешћем интензивног и екстензивног кровног зеленила. Ако се ниски делови (сутерен или приземље) зграда покрију слојем земље дебљим од 60 цм и трајно озелене, такве површине се не рачунају као земљиште под објектом при израчунавању процента изграђености. У зонама улазних праваца у град на локацијама где се планирају већи корисници земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг молови, велетржнице и други велики посебни пословни комплекси) и у зонама посебних пословних комплекса, предвидети обавезно озелењавање великих паркинга високим засадом - дрвећем, као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће. Планираним интервенцијама предвидети све могућности унапређења постојећих и формирање нових пратећих зелених површина. Вишенаменско коришћење планирати у зонама града које су дефицитарне са зеленим површинама као и уз објекте културе и школа. Висок проценат зеленила планирати посебно уз школе и дечије установе, објекте управе и културе, домове за старе, око верских објеката, специјализованих здравствених центара. У новим пешачким зонама предвидети подизање нових дрвореда, зелених баштица, жардињера, вертикалног зеленила и водене ефекте. Бициклистичке стазе ван рекреационих зона, сагласно просторним могућностима, опремити дрворедима и пратећим зеленим површинама. Озелењавање у оквиру индустријских комплекса извршити на основу претходне анализе и посебно обрадити планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом. Заштитне шуме су шуме чија је приоритетна функција заштита (форланда, заштита од подземних вода, противерозивна заштита, рекултивација, заштита од ветра). Постојеће шуме заштитити. Нове шуме подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима лошијих бонитетних класа, у ветрозаштитним зонама. Крчење шума је дозвољено ради промене врста дрвећа или узгојних облика, отварања рекреационих ливада и визура, изградње различитих типова стаза, изградње објеката који обезбеђују унапређење коришћења свих врста шума, спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума и када то захтева законом дефинисан јавни интерес. Дозвољава се санитарна сеча шума као и претварање монокултура у мешовиту шуму. Постојећи појединачни стамбени и пољопривредни објекти на шумском земљишту се задржавају, али није дозвољено њихово проширење.
Посебни услови:	Шуме се могу налазити у обухвату плана а да то није приказано на графичким прилозима. Уколико се по катастарском стању земљиште води као шумско и на терену постоји шума (што често није случај због неажурног катастарског стања), земљиште се задржава као шумско. Уколико постоје техничке могућности (електро-енергетски вод), дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система. У овој зони су забрањене делатности одлагања отпада.

В.11. Урбанистички параметри за приобаље и водене површине

Правила грађења:	Зоне водопривредних објеката представљају природни и вештачки водотоци: реке и потоци и деонице постојећих и планираних канала. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња купалишта,шеталишта, мостова, прелаза и сл. Ако су испуњени други услови, може се дозволити изградња и постављање угоститељских и туристичких објеката, сплавова, бродова-ресторана и објеката спорта и рекреације. Изградња других објеката је забрањена. Ниједан објекат у плавном подручју (небрањеној зони) не може постати објекат трајног карактера. Постављање сепарација речног материјала је дозвољено у индустријским зонама и девастираним деловима обале, уз посебно одобрење водопривредног предузећа. На водном земљишту је забрањена изградња сваке врсте индустријских и других објеката од чврстог материјала сем монтажних објеката - викендица. Даља изградња викендица у приобаљу Дрине је забрањена овим Планом. Статус објеката ће се дефинисати посебном одлуком локалне самоуправе. Водно земљиште (јавно добро воде), може се користити без водопривредне сагласности само као пашњак, ливада и ораница. Приликом коришћења земљишта је недопустиво смањивати и затварати протицајни профил водотока. Обале и водотокове уредити у складу са условима Завода за заштиту природе. У случају изградње нових објеката (мањих брана, акумулација, ретензија и сл.) са потребом утврђивања јавног интереса и наводњавања, неопходна је израда планова детаљне регулације. Викендице су објекти рекреативне намене. У највећем броју случајева су лоциране поред Дрине, у форланду између одбрамбеног насипа и реке. До доношења Програма постављања објеката, није дозвољена даља изградња. Постојеће локације се могу користити уз претходна ограничења и смањења, уз унапређење заштите околине и заштите воде од загађења. Оквирни услови за постављање викендица су: планирани габарит је 20 m2, са минималним размаком од 3m, планирати монтажне објекте од природних материјала, препоручљиво на бетонским стубовима изнад коте плављења, планирати само једну етажу и заступљеност затворених и отворених простора у односу 2:1. Осим наведеног, дозвољене су и следеће намене: • спортско-рекреативни садржаји; • слатководни риболов; слатководне аквакултуре уз услове и сагласност надлежног министарства • екплоатација шљунка, песка глине и каолина уз услове и сагласност надлежног министарства • производња, пренос и дистрибуција електричне енергије уз обавезу прибављања и посебних услова • снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности, и то: сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде и уклањање отпадних вода • трговина на мало; предметима за културу и рекреацију у специјализованим продавницама • превоз путника унутрашњим пловним путевима; • услуге смештаја и исхране али се додатно условљава делатност у основној функцији објекта; помоћне услужне делатности и то

	изнајмљивање и лизинг опреме за спорт и рекреацију и опреме за водени транспорт; услуге одржавања објеката и околине • пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.); • дрвене сојенице и настрешнице; • партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.); • рибњаци; • мини акумулације; и • системи за пречишћавање вода. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40м2, максималне спратности П+Пк. Објекти за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијални и угоститељски могу бити максималне површине 400м2, максималне спратности П+1+Пк.
Посебни услови:	Потребно је редовно одржавање и чишћење постојећих водотока, - забрањено је одлагање комуналног, анималног и другог отпада у водотоке, - потребно је регулисати постојеће водотоке, који имају бујични карактер, - забрањује се изградња објеката на трасама/парцелама пројектованих канала, - забрањује се изградња у појасу ширине минимално 5,0 m од горњих ивица, са обе стране канала (уколико то експлоатацијом, претходно, другачије није решено); у оба случаја пожељно је грађевинску линију дефинисати што даље од канала, - код деоница регулисаних корита водотока, са обе стране обале остављају се слободни, резервни појасеви, ширине минимално 5,0m, за прилаз регулацијама и друге потребе водопривреде; у овим зонама/ појасевима се не сме ништа градити, - код нерегулисаних водотока, чије трасе пролазе кроз грађевински рејон насеља, због непознавања и неизучености водног режима, не постоји могућност одређивања појасева и коридора регулисаних корита; из тих разлога не дозвољава се изградња никаквих објеката у зонама речних долина, без претходних хидролошких подлога, хидрауличких прорачуна, као и за то потребних анализа, студија, идејних и генералних решења и друге за то неопходне техничке документације; за изградњу нових објеката обавеза је инвеститора да се обрати ЈВП „Србијаводе“, за дефинисање посебних услова; - код укрштања појединих инфраструктурних објеката са мелиорационом каналском мрежом, морају се испоштовати следећи критеријуми: -код подземних укрштања свих инфраструктурних објеката са регулисаним водотоцима и каналском мрежом, горња ивица заштитне цеви ових објеката мора бити на минимум 1,0м испод нивелете дна регулисаних корита канала и водотока; - код евентуалних укрштања инфраструктурних објеката са постојећим водотоцима или мелиорационим каналима преко носећих конструкција доња ививца конструкције објеката мора имати сигурносну висину – зазор од мин 0,80- 1,0m, у односу на велику меродавну воду водотока или канала, за шта ће се издавати посебни водопривредни услови; - нивелете планираних мостова и прелаза преко водотока и канала морају бити тако одређене да доње ивице конструкција објеката (ДИК) имају посебан зазор изнад нивоа меродавних рачунских вода за прописану заштитну висину, у складу са за то важећим прописима, за шта ће се издавати водопривредни услови за сваки објекат посебно

В.12. Урбанистички параметри за пољопривредно земљиште

Правила грађења:	У оквиру пољопривредног земљишта дозвољено је: - извођење свих радова на: мелиорацији, наводњавању, одводњавању земљишта, побољшању плодности земљишта и заштите од ерозије и свих других штетних утицаја на квалитет земљишта - изградња или реконструкција стамбених објеката у оквиру затечених домаћинстава у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m2 стамбеног простора. -стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности. Затечена домаћинства се задржавају на постојећим локацијама, до привођења намени. - изградња економских објеката који се користе или су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште, - постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме, изградња и проширење пољских путева, постављање нафтних и геотермалних бушотина, ветрењача (ветроелектрана) и сл. што ће се, у зависности од обима и карактера накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и Урбанистичким пројектима у складу и са другим посебним условима надлежних министарстава и других институција које издају посебне услове (нпр. експлоатације) - пошумљавање обрадивог земљишта, подизање вештачких ливада и пашњака, све на земљишту VI и више катастарске класе у случају када је пољопривредном основом или пројектом рекултивације утврђено да ће се то земљиште рационалније користити ако се пошуми, - подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста, - подизање пољозаштитних појасева, - изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње: објекти за смештај механизације, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева, риба-рибњаци, пијавица, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.) и др. Није дозвољена изградња: производних објеката који емитују штетне утицаје на околину. Уколико постоје техничке могућности (електро-енергетски вод), дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни). Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри

	изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла. а) Правила за изградњу објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде У ове објекте се сврставају објекти у којима се прерађују примарни производи биљног и животињског порекла (прерађивачи воћа, поврћа, лековитог биља, млека, меса и сл.). Поред наведених, у ове објекте могу се сврстати и објекти за занатске производе (производи од вуне, трске и сл.). Правила за изградњу ових објеката су: -граде се на земљиштима лошије бонитетне класе (од III); -поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и градити објекте пословних, услужних и снабдевачких функција; -обавезан прилазни пут са тврдом подлогом; -обавезна снабдевеност инсталацијама неопходним за производни процес; препоручује се коришћење алтернативних извора енергије; -загађене отпадне воде је обавезно пречистити пре испуштања у реципијент; -неоргански отпад одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду; б) Правила за изградњу стаја за гајење стоке – фарме -стаје за гајење стоке лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта (V - VIII бонитета класе); -обавезна је израда Процене утицаја на животну средину; -објекти се не смеју лоцирати на правцу ветрова који дувају ка насељеном месту; -земљиште не сме бити подводно и мора имати добре отоке атмосферских вода; -круг фарме мора бити довољно пространа да обезбеди функционалну повезаност објекта и мора бити озелењен; -фарма мора бити ограђена. Висина ограде је мин. 2,0 м и мора онемогућити пролаз животиња; -у оквиру фарме обезбедити два одвојена блока: технички (објекти за запослене - пословни објекти, објекат за боравак, као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани - производни део; -уколико се граде фарме за узгој различитих врста животиња, производне целине за сваку врсту животиња морају бити међусобно удаљене 250-500 м, зависно од капацитета фарме, са посебним улазом и ветеринарско-санитарним чвором; -повезивање фарме са мрежом јавних путева треба да је прилазним путем са тврдом подлогом или истим коловозним застором као и јавни пут (у дужини од 50м) на који се прикључује, ширине мин. 5,0 м; -обавезно је снабдевање фарме довољним количином воде која мора бити бактериолошки и хемијски исправна. Унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу; -објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода. Отпадне воде и осека се обавезно морају пречистити пре испуштања у реципијент; -обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката;

	-могуће је градити и мини фарме (до 50 условних грла стоке) односно мање производне погоне за прераду пољопривредних производа (мини кланице капацитета до 50 условних грла стоке, мини млекаре, млинови, сушаре) уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова. в) Правила за изградњу рибњака -подизање рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту дозвољено је уз сагласност Министарства за пољопривреду, водопривреду и шумарство; -границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама; -уколико је могуће, рибњак треба да је ограђен; -дозвољена је изградња објеката на површини од 20% од укупне површине рибњака; -рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака; -рибњак мора бити заштићен од поплава; и -уклањање смећа и штетних отпадака врши се у оквиру изграђеног техничког уређаја који онемогућава загађење рибњака и његове околине; г) Правила за изградњу воћарско - виноградарских кућица -површина нових парцела на којима се гради виноградарска кућица износи мин. 1000м2; -облик парцеле је, по могућству, правилан - правоугаони; -најмање 70 % површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград; -максимална спратност објекта је По + П + 1, односно 70,0 м2 (затворени део објекта); -дозвољена је изградња надстрешнице, трема, перголе испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи макс. 120 м2; -на парцели није дозвољена изградња других објеката; и -објекат градити од природних материјала. Објекти на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе морају да испуњавају следеће услове: -да се налазе изван насеља; -да се не граде на земљишту које је подводно и угрожено од поплава; -да нису удаљени од главног пута; -да нису за последњих 20 година служили за сточна гробља и јавно ђубриште; -изложбене просторије могу изузетно да се налазе и у самом насељу; -да има само један улаз довољно пространи са изграђеним вратима; и -да има посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу. Величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да просечна одређена површина се мора повећати за 15% површине на име путева и изградњу манипулативних и санитарних објеката: -по грлу крупних животиња - 2м2; -по телету - 1,2м2; -по овци, односно свињи преко 50кг - 1м2; и -по јагњету и прасету - 0,5м2.

В.13. Урбанистички параметри за шумско земљиште

Правила грађења:	а) Шуме и шумска подручја Објекти који могу да се граде су: -објекти за туристичко-рекреативне сврхе; -пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и -партерно уређење (одморишта, стазе и сл.). Објекти не смеју да се граде од бетона, већ је обавезна употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40м2, максималне спратности П+Пк. Највеће дозвољене висине настрешница су 7м. б) Лов и ловна подручја Правила коришћења, уређења и заштите ловишта подразумевају: -санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања заразних болести; -забрану свих делатности које мењају услове станишта; -заштиту ретких и проређених врста дивљачи; -гајење главних гајених врста дивљачи (јелен обичан, срна, дивља свиња и фазан) и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања економског капацитета; -заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементраних непогода (поплава); и -уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту. У ловиштима предвидети и: -изградњу ловно-техничких објеката у зависности од бројног стања дивљачи, а градити их од природних материјала и уклопити у природни амбијент ловишта; -ограђивање делова ловишта ради интензивног гајења и заштите и лова дивљачи; -изградњу ловно - производних објеката; и -подизање ремиза на оним местима у ловишту где нема природних површина које могу да пруже заштиту дивљачи. Комерцијално ловиште уређивати, опремати и изграђивати уважавањем следећих критеријума : -обавезно је простор комерцијалног ловишта оградити -неопходна је строга изолација простора у односу на остале посетиоце; -забрањена је измена аутохтоне вегетације и карактеристичног еко система; -обавезна је контролисана изградња објеката, тако да не поремете природну средину и начин обликовања и да њихова величина и остала својства буду у функцији намене простора; и -дозвољена је изградња ловачког дома (мах По+Пр); в) Риболов и риболовно подручје Уређивање подручја риболова подразумева: -организовање чуварске службе; -уређење риболовних места; -уређење приступа реци; и -дозвољена изградња објеката у складу са правилима грађења на

	водном земљишту.

НЕПОМЕНУТИ УСЛОВИ

Сви непоменути услови који нису дефинисани Изменама и допунама ПГР или важећим ПДР, дефинисаће се у складу са условима и правилима који су дефинисани Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр.22/15) и другим, важећим законским и подзаконским актима.

НЕУСАГЛАШЕНИ УСЛОВИ

У случају неусаглашених услова из Измена и допуна ПГР и важећих планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката, доминантни су услови дефинисани ПДР и УП. У случају неусаглашених текстуалних, општих услова и посебних услова, доминантни су посебни услови који су дефинисани за карактеристичан блок. Уколико на графичким прилозима постоји неусаглашеност услед техничке грешке, релевантан је податак са графичког прилога ,,План саобраћаја, регулације и нивелације", ,,План функционалне организације насеља-типичне насељске целине" и ,,План површина јавне намене".
Уколико у списку координата осовинских и темених тачака, као и координата површина јавне намене недостају неке координате или је дошло до техничке грешке у њиховом очитавању, релевантни су подаци који се очитају са графичког прилога у дигиталном облику: „План саобраћаја, регулације и нивелације“ (за површине јавне намене).

3) <u>Целокупно поглавље 14.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА мења се и гласи:</u>

14.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

14.1 . Смернице за спровођење плана

Спровођење ће се вршити:
1. Планом генералне регулације тј.изменама и допунама плана изузев у зонама где је обавезна израда планова нижег реда.
2. На основу постојеће урбанистичке документације (регулациони планови, планови детаљне регулације, планови парцелације, урбанистички пројекти) која није у супротности са Планом генералне регулације односно Изменама и допунама плана.

Изменама и допунама Плана генералне регулације се дефинишу: намена простора, основне урбанистичке линије које одређују изградњу, регулациона линија улица, површине јавне намене, грађевинске линије, нивелациони план раскрсница улица и површина јавне намене, вертикална регулација, спратност, правила уређења и грађења итд.

Локацијски услови се могу издати на основу плана генералне регулације (измена и допуна плана), за делове територије у обухвату плана за које није предвиђено обавезно доношење плана детаљне регулације. Ступањем на снагу плана генералне регулације престали су да важе генерални планови (и одредбе генералног плана), планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички

планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, који су у супротности са планом генералне регулације, према чл. 216, Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Изменама и допунама плана генералне регулације је дефинисана планирана намена, као и правила уређења и грађења, изузев у зонама у којима је предвиђена обавезна израда планова нижег реда где су сви урбанистички услови који дефинишу планирану изградњу усмеравајућег карактера.
Чланом 23. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 64/2015), којим се дефинише плански део Измена и допуна плана генералне регулације, предвиђена су општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду. Изменама и допунама плана генералне регулације ће стога за зоне за обавезну израду планова нижег реда, урбанистичких пројеката или расписивање јавних архитектонско-урбанистичких конкурса остати да важе само правила усмеравајућег карактера, док ће правила грађења у тим зонама бити дефинисана плановима нижег реда, урбанистичким пројектима или конкурсима.
Планом генералне регулације су дефинисане зоне за израду планова нижег реда и то у зони ужег градског центра на простору блока Гимназије, на простору оивиченом улицама Солунских бораца, Анте Богићевића, Владе Радовановића и новоформираном улицом која прелази преко дела кп. 11941 (на терет ПД ,,Гучево" односно власника овог простора), за к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849 (на терет ПД ,,Гучево" односно власника овог простора) и за важне саобраћајне коридоре. Уколико се утврди да је то неопходно, одлуком локалне самоуправе могу се израђивати планови нижег реда и на простору изван зона дефинисаних за обавезну израду планова нижег реда. Препорука је израде једног или више планова нижег реда на простору Пољопривредног добра ,,Гучево". У оквиру новоформираних зона вишепордичног становања, а за које је прописана обавеза израде планова нижег реда обавезно предвидети остваривање минимума основних социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.).
Поред зона за обавезну израду планова нижег реда, плановима детаљне регулације може се детаљније разрађивати земљиште за површине јавне намене тј. његово уређење. У деловима грађевинског подручја где Планом генералне регулације није дефинисана блоковска структура и улична мрежа обавезна је израда планова нижег реда ради дефинисања блокова и саобраћајне мреже. Регулација новопланираних блокова, односно њихов облик, величина, намене и регулационе линије, у случају да нису дефинисани овим планом, дефинишу се Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.
У зонама где је дефинисана обавезна израда планова нижег реда није дозвољено издавање дозвола и изградња до доношења плана нижег реда. Рок за израду преосталих планова нижег реда је 2 (две) године за блок код Гимназије, 3 (три) године за саобраћајне коридоре, док за локације у власништву ПД ,,Гучева" рок није одређен.

Простори дефинисани овим планом за јавне намене одређене категорије, уколико то накнадне провере покажу, могу променити првобитну намену, али искључиво у оквиру групе јавних служби, и то израдом плана нижег реда. Површине јавне намене, спортско-рекреативни простори и зелени простори могу се уређивати израдом планова нижег реда уколико је реч о великим објектима, површинама и комплексима. Уколико је реч о постојећим површинама јавне намене, јавним спортско-рекреативним и јавним зеленим површинама и уколико су планирани мањи објекти и комплекси могуће је спровођење

планираних намена израдом урбанистичких пројеката. Паркирање на отвореним блоковским површинама се уређује израдом урбанистичких пројеката. Конкурси се предвиђају за просторе са предложеним екслузивним нивоом опремања. За производно-занатске и индустријске зоне и комплексе великих површина и капацитета који нису функционално и саобраћајно дефинисани могућа је израда планова нижег реда. Мање производно – занатске и индустријске зоне решавати урбанистичким пројектима.
Поред планираних површина јавне намене могу се утврдити нове површине јавне намене али једино кроз израду планова нижег реда. Дозвољена је промена планираних намена на осталим површинама, али једино израдом плана нижег реда. На простору Ергеле, у оквиру постојећих пољопривредних површина за које је ПГР-ом предвиђено да пређу у грађевинско земљиште или на локацији у оквиру производне зоне уз државни пут I реда бр 26 могуће је одредити позицију новог градског гробља, али искључиво кроз израду планова нижег реда (којима је дозвољена и промена намене планиране по ПГР), уз претходне анализе које прате утврђивање и одређивање оптималне локације.
У зонама у којима је прописана обавезна израда планова нижег реда забрањује се изградња нових објеката и реконструкција постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања плана нижег реда.
Обавезно је усклађивање планова нижег реда са вишим планским документима, изузев ако је вишим планским актом наглашено одступање од овог правила (нпр. правила уређења и грађења за делове у обухвату планских докумената за које је одређена даља планска разрада су правила усмеравајућег карактера за даљу планску разраду).
Урбанистичка документација, донета на основу ранијих генералних и других планова и одлука, а која не може да се усклади са Изменама и допунама Плана генералне регулације, сматра се неспроводивом и, у одређеном року, проглашава се неважећом или се врши измена.

Табела са списком важећих урбанистичких планова

Плански документ	Година доношења	Став према стеченим обавезама
Регулациони планови		
Регулациони план ,,Стари град,, у Лозници	октобар, 1997 године	ставља се ван снаге
Измене и допуне Регулационог плана ,,Стари град,, у Лозници	мај, 2003 године	ставља се ван снаге
Регулациони план ,,Производно-занатски центар,, у Лозници	март, 200 година	ставља се ван снаге
Регулациони план стамбене зине блока 29 ,,Плоча - Вођњак,, у Лозници	фебруар, 1986 године	ставља се ван снаге
Друга измена и допуна Регулационог плана стамбене зине блока 29 ,,Плоча - Вођњак,, у Лозници	мај, 2001 године	ставља се ван снаге
Регулациони план ,,Лагатор,, у Лозници	фебруар, 1998 године	ставља се ван снаге
Измене и допуне Регулационог плана ,,Лагатор,, у Лозници	2013. година	ставља се ван снаге
Планови генералне регулације		
Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Лозница		ставља се ван снаге

Планови детаљне регулације		
План детаљне регулације индустријске зоне ,,Шепак,, у Лозници	новембар, 2007 године	остаје на снази, задржава се у потпуности
Измене и допуне плана детаљне регулације индустријске зоне ,,Шепак,, у Лозници	2012. године	ставља се ван снаге
План детаљне регулације колектора фекалне канализације 1 и 3 са црпним станицама и постројењем за прераду отпадних вода у Лозници	децембар, 2007 године	ставља се ван снаге
План детаљне регулације потисног цевовода фекалне канализације Бања Ковиљача-Лозница са црпном станицом у Бањи Ковиљачи	2008. година	ставља се ван снаге у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Лозница (остаје на снази у обухвату ПГР Бања Ковиљача)
Измене и допуне регулационог плана „Стари град”	2003.година	ставља се ван снаге
Измене и допуне Регулационог плана ,,Стари град,, за к.п. 3892, 3893/1, 3893/2 и 3894 у К.О. Лозница град	март, 2009 године	ставља се ван снаге
Измене и допуне регулационог плана „Стари град”	2011. година	ставља се ван снаге
План детаљне регулације граничног прелаза ,,Трбушница,,	2009. година	остаје на снази,задржава се у потпуности
План детаљне регулације зоне 3 Лагатор	2005. године	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације за изградњу Савске улице	2011.године	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације за изградњу дела Улице Луке Стевића у Лозници	децембар, 2012.	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између улица Карађорђеве, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници	април, 2013.	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између улица Пашићева, Вере Благојевић, Немањина и Миодрага Борисављевића у Лозници	септембар, 2013. године	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације за изградњу ТС 110/35/10кВ "Лозница"	2011.година	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације далековода ДБ 110кВ бр. 106 АБ ТС Ваљево-ХЕ Зворник	2007.година	остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације далековода 110кВ, деоница ТС	2004. година	остаје на снази, задржава се у потпуности

"Лозница" РП "Зворник"		
План детаљне регулације "Гробље" у Лозници	2009. година	ставља се ван снаге
План детаљне регулације блока "Воћар" између Улица Јована Цвијића, Гимназијске и Војводе Мишића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Трга Вука Караџића и Улица Светог Саве и Драгољуба Поповића и Булевара Доситеја Обрадовића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Пашићева, Вере Благојевић и реке Штире у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације"Лагатор" у Лозници (Измена и допуна регулационог плана "Лагатор"- зона II блок 3),		ставља се ван снаге
План детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановић, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар" у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Саве Ковачевића, Учитељске, Вука Караџића и реке Штире у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Болничка, ДР Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Јована Цвијића, Владе Зечевића, Саве Ковачевића, Војводе Мишића, Миодрага Борисављевића, Трга Јована Цвијића и реке Штире у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у		остаје на снази, задржава се у потпуности

Лозници		
План детаљне регулације блока између Улице Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице мајор Јаше Ђурђевића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улице Владе Зечевића, Карађорђеве, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
План детаљне регулације блока између Улице Кнеза Милоша, Владислава Броњевског, Др Марина, Болничке и Трга Вука Караџића у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
Измене и допуне плана детаљне регулације индустријске зоне ,,Шепак,, у Лозници		остаје на снази, задржава се у потпуности
Регулациони планови инфраструктуре		
План генералне регулације инфраструктуре са елементима детаљне регулације гасификације Лознице	децембар, 2002 године	остаје на снази
Урбанистички пројекти		
Важе сви урбанистички пројекти изузев Урбанистичких пројеката донетих пре усвајања Закона о планирању и изградњи 2003. године (а који су имали карактер урбанистичких планова)		

Уколико се утврди да је то неопходно, јединица локалне самоуправе може донети одлуку о изменама и допунама планских докумената који су овим планом остављени на снази.

14.1. Смернице за израду урбанистичког пројекта

Уколико се укаже потреба орган надлежан за послове планирања и изградње може условити израду урбанистичког пројекта, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове, за изградњу већих стамбено-пословних комплекса, објеката вишепородичног становања и пословних објеката чија планирана изградња прелази бруто развијену грађевинску површину од 1000м2. Израда урбанистичких пројеката у зонама где је одређена обавезна израда планова детаљне регулације није потребна, пошто се плановима нижег реда дефинише планирана изградња, осим уколико се планом детаљне регулације не утврди да је неопходна израда урбанистичког пројекта.
Површине јавне намене, спортско-рекреативни простори и зеленило се могу уређивати израдом урбанистичког пројекта уколико је реч о мањим објектима и комплексима. Паркирање на отвореним блоковским површинама се уређује израдом урбанистичких пројеката. Мирујући саобраћај у граду решавати урбанистичким пројектима. Постојеће површине јавне намене, које се у катастарском операту воде као грађевинско земљиште у својини или у корисништву града могу се уређивати урбанистичким пројектима. За планиране мање производно-занатске и индустријске зоне и комплексе орган надлежан за послове планирања и изградње може условити израду урбанистичког пројекта, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

За објекте и локације на којима се налазе вредни објекти градитељског наслеђа, а налазе се изван зоне за коју је обавезна израда плана нижег реда, обавезна је израда Урбанистичког пројекта, уз обавезно прибављање мишљења надлежног Завода за заштиту споменика културе.

14.2. Захтеви за израду додатне документације

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

14.3. Објекти и мрежа инфраструктуре

Планирана решења саобраћајница и инфраструктуре задовољиће будуће потребе обухваћеног подручја на нивоу данашњих стандарда.
Микролокације саобраћајне, комуналне и друге инфраструктурне мреже одређене овим изменама и допунама плана, утврђују се кроз поступак израде Локацијских услова а у циљу утврђивања просторних, обликовних и других елемената у складу са Законом и другим прописима и условима.
Приликом израде техничке документације за изградњу саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне мреже која је дефинисана изменама и допунама плана, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско правних односа.
Зелени фонд и услови који су дефинисани за одржавање постојећих и подизање планираних зелених површина, потпуно су равноправни са свим условима за уређење комуналне инфраструктуре. Уколико због техничких могућности засади морају бити уклоњени, минимално исти број се мора компензовати у непосредном суседству.

14.4. 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 примењиваати мере којима се се неће ослабити њено затечено (нулто) стање. У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

11. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лозница јесу 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, природних и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана.

Изменама и допунама плана 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 и сл.

Уређење простора у оквиру границе измена и допуна плана базира се на:

- дефинисању простора од јавног интереса
- преиспитивању капацитета изградње
- подизању стандарда коришћења простора
- делимичном уређењу система паркирања и гаражирања
- унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености
- омогућавање реализацију плана развоја града
- усклађивање различитих или супротних интереса у коришћењу простора,
- смањивање просторних ограничења за развој
- рационалнијем коришћењу грађевинског и другог земљишта,
- рационалном коришћењу простора ради повећања функционалне и развојне ефикасности,
- подстицању рационалне организације и уређења простора,
- обезбеђењу услова за уређење и изградњу простора и насеља,
- унапређењу квалитета живљења и задовољавање потреба становника,
- створању веће атрактивност простора за живот,
- стварању веће атрактивност простора за привредну активност,
- стврању интензивног учешћа локалног становништва у креирању политике, дефинисању мера спровођења и контроле реализације,
- контроли развоја и планирању што већег броја активности у будућности,
- обезбеђењу услова за уређење урбаних насеља са санацијом непланске изградње,
- дефинисању коридора за објекте од јавног интереса и др.

Измене и допуне Плана генералне регулације су израђене у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/14) и важећим подзаконским актима.

12.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај плански документ, у складу са Законом 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), представља основ за:

– издавање информације о локацији;
– издавање локацијских услова;
– израду урбанистичког пројекта;
– израду пројекта парцелације и препарцелације;
– израду плана детаљне регулације.

Урбанистички планови чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу Плана генералне регулације за насељено место Лозница. („Службени лист Града Лозница”, бр. 3/14), за које је обављена стручна контрола нацрта плана могу се и завршити на основу одредби тог плана. Рок за усвајање наведених планова на Скупштини града је крај 2018. године. Након тог рока, све планове који су у изради, а за које је завршена стручна контрола, потребно је ускладити са предметним изменама и допунама плана генералне регулације.

За локације за које је Комисија за планове, до ступања на снагу измена и допуна овог плана дала позитивно мишљење на урбанистички пројекат, могуће је поднети захтев за издавање локацијских услова у складу са верификованим урбанистичким параметрима, правилима уређења и грађења, у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог плана.

За локације, за које је до дана ступања на снагу измена и допуна овог плана, поднет захтев за издавање локацијских услова, могуће је издати локацијске услове у складу са важећом планском документацијом, која је важила у тренутку подношења захтева.

Доношењем Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лозница ставља се ван снаге План генералне регулације за насељено место Лозница у деловима текстуалног дела који су дефинисани овим изменама и допунама (поглавља 10.0. Планско стање, 11. Правила за грађење, обнову и реконструкцију објеката и 14.0. Имплементација) и уместо тих делова важиће текстуални део Измена и допуна плана.
Доношењем Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лозница ставља се ван снаге целокупни графички део Плана генералне регулације за насељено место Лозница и важиће графички део Измена и допуна плана.

Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лозница ступају на снагу осмог дана од објављивања у Службеном листу Града Лозница.

Саставни део Плана генералне регулације за насељено место Лозница је графички део:

Лист 1.1. Извод из Просторног плана Града Лозница
Лист 1.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута И реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута И реда бр. 19 Шабац-Лозница
Лист 1.3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Ваљево-Лозница
Лист 2. Обухват плана
Лист 3.1. План функционалне организације насеља
Лист 3.2. План функционалне организације насеља (типичне насељске целине)
Лист 4. Граница грађевинског подручја
Лист 5. План саобраћаја, регулације и нивелације
Лист 5.1.-5.14. План саобраћаја, регулације и нивелације (детаљне карте)
Лист 6. План површина јавне намене
Лист 7.1. План хидротехничке инфраструктуре-водовод
Лист 7.2. План хидротехничке инфраструктуре-канализација
Лист 8. План електроенергетске инфраструктуре
Лист 9. План ТТ инфраструктуре
Лист 10. План гасификације
Лист 11. План топлификације
Лист 12. План заштите градитељског наслеђа

Исте графичке прилоге ће садржати и Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лозница.

У материјалу за рани јавни увид су, од наведених, приложени графички прилози:

Лист 2. Обухват плана
Лист 3.2. План функционалне организације насеља (типичне насељске целине)
Лист 5. План саобраћаја, регулације и нивелације

и
Документација:

-Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Скупштина Града Лозница бр. 06-32/16-4-2 од 10.11.2016.)
-Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Одељење за планирање и изградњу, Градска управа Града Лозница бр. 3-С/2016 од 11.10.2016.)

САДРЖАЈ

-решење о регистрацији
-лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1.0.УВОД
2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
3.0. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
4.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5.0. ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5.1. ГРАНИЦА ПЛАНА
5.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
6.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
6.1. ОСНОВНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА
6.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ УРБАНИХ ФУНКЦИЈА
6.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
6.2.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ И ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
6.2.3. РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ
6.2.4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА
6.2.5. СТАНОВАЊЕ
6.2.6. РАЗВОЈ ПРОДУКЦИОНИХ ДЕЛАТНОСТИ
6.2.7. ИНФРАСТРУКТУРА
7.0. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНО СТАЊЕ УРБАНИХ ФУНКЦИЈА-БИЛАНС ПОВРШИНА
8.0. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
9.0. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ
10.0 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА
11.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА
12.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО:

Лист 2. Обухват плана
Лист 3.2. План функционалне организације насеља (типичне насељске целине)
Лист 5. План саобраћаја, регулације

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

-Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Скупштина Града Лозница бр. 06-32/16-4-2 од 10.11.2016.)
-Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Одељење за планирање и изградњу, Градска управа Града Лозница бр. 3-С/2016 од 11.10.2016.)