

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09,81/09-исправка,64/10-одлука УС,24/11,121/12,42/13-одлука УС,50/13-одлука УС,98/13-одлука УС,132/14,145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон,9/2020) и члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде документа простор. и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС бр.32/19) и члана 40. став 1. тачка 6. и члана 84. став 2. Статута града Лознице (Службени лист града Лознице бр.1/19 - пречишћен текст) Скупштина града Лознице на седници одржаној \_\_\_\_\_, донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА В. МИШИЋА, Ђ. ЈАКШИЋА СВ. САВЕ, Ј. ЦВИЈИЋА И ТРГА АНТЕ БОГИЋЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ**

### **I ОПШТИ ДЕО**

#### **1.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду предметног плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14,83/18, 31/19, 37/19-др.закон ,9/20)

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019)

- Одлуке о приступању изради Измена и допуна ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Св. Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници. (бр. 06-29/19-34-5 од 04.10.2019.)

- Одлуке о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Св. Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници. (бр.Сл/2019 од 22.08.2019.год.)

Плански основ за израду Измена и допуна ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Св. Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници.

- План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014 и 13/2018).

## 1.1. Основни циљ израде плана

Циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације блока између улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Св. Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића је стварање повољнијих урбанистичких услова за изградњу на предметним парцелама чија намена је терцијална делатност и вишепородично становање.

## 1.2. Обухват плана

Обухват плана чине катастарске парцеле број 5146, 5149, 5150, 5125, 5161 и 5162 К.О. Лозница, у површини од 2799 м<sup>2</sup>.

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	5149	369	Друштво за производњу, прераду и промет NELLI доо	Земљиште под зградом и другим објектом
2	5150	42	СТП „DOMMINO“, Иван Пантелић пр	Земљиште под зградом и другим објектом
3	5125	996	Право коришћења: „Градекс“, доо, Доо, „Лоренапром“, Јовано вић Драгомир, Лазић Душанка, Младеновић Никола, Младеновић Драгутин, „Пико“, доо, Стошић Петар и својина Републике Србија	Земљиште под зградом и другим објектом
4	5162	886	Друштво за производњу, прераду и промет NELLI доо, Недељковић Милош, Недељковић Никола, Недељковић Нина, Недељковић Александари држалац Град Лозница	Стамбено-пословни простор

5	5146	18	Република Србија, корисник Јевтић Владимир	Земљиште под зградом и другим објектом
6	5161	488	Николић Марија	Земљиште под зградом и другим објектом

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

Подручје обухваћено планом се налази у зони ужег градског центра. Правила уређења и грађења, која важе за ову зону, су преузета из Плана генералне регулације за насељено место Лознице и гласе:

### А.2.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града

<b>Намена:</b>	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%
<b>Парцела:</b>	-минимална површина парцеле .....300 м <sup>2</sup> -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.
<b>Индекс</b>	-максимални индекс на парцели ..... 70%

<b>заузетости:</b>	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.
<b>Висинска регулација:</b>	-максимална спратност објеката ..... По+П+5 -максимална висина објекта ..... 20,0 м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	-минимално 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 - за двојне објекте ..... 4,0 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта - за двојне објекте ..... 1/2 х вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели ..... 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	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. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. 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 главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према

	горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
<b>Паркирање:</b>	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
<b>Уређење слободних површина:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Посебни услови:</b>	<p>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.)</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p>

**А.2.2. 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**

<b>Парцела:</b>	- минимална површина парцеле
-----------------	------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободно стојеће објекте..... 600 м<sup>2</sup></li> <li>- за објекте у низу .....500 м<sup>2</sup></li> <li>-минимална ширина парцеле.....</li> <li style="padding-left: 20px;">-за објекте у низу..... 10м</li> <li style="padding-left: 20px;">-за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле)</li> <li style="padding-left: 20px;">-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)</li> </ul> <p>Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.</p>
<b>Индекс заузетости:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели ..... 60%</li> <li>- максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%</li> </ul>
<b>Висинска регулација:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална спратност објеката .....По+Пр+4</li> <li>- максимална висина објеката</li> <li>- до коте слемена.....17,5 м</li> </ul>
<b>Хоризонтална регулација:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално 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</li> <li>- растојање објекта од бочних граница парцеле</li> <li>- за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м</li> <li>- за објекте у низу ..... 2,5 м</li> <li>- за двојне објекте ..... 4,0 м</li> <li>- растојање објекта од бочних суседних објеката</li> <li>- слободностојећи објекти .....1/2 х вишег објекта</li> <li>- у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта</li> <li>- двојни објекти .....1/2 х вишег објекта</li> <li>- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м</li> </ul>
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спратност помоћног објекта .....П</li> <li>- максимална висина помоћног објеката</li> <li>- до коте слемена ..... 5,0 м</li> </ul> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</li> <li>- уколико постоји сагласност суседа;</li> <li>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</li> </ul> <p>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. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено.</p>

	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 главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
<b>Паркирање:</b>	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
<b>Уређење слободних површина:</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.
<b>Посебни услови:</b>	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.)

### **2.3. Измене и допуне ПДР-а блока између улица Војводе Мишића,Ђуре Јакшића,Светог Саве,Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића**

На предметном подручју постоје промене намене земљишта. Претежна намена по важећим плановима је :

-за к.п. 5162 , 5149,5150,5161,5146- терцијалне делатности

-за к.п. 5125-вишепородично становање са терцијалним делатностима

Промена основног плана (важећег ПДР-а) се односи на промену намене на к.п. 5146,5149,5150 и 5161 из терцијалних делатности у претежну намену-вишепородично становање и допунску намену -терцијалне делатности као и на промену урбанистичких параметара за изградњу и уређење земљишта (спратност,индекс заузетости,паркирање,правила парцелације,фазну изградњу и др.)

На основу чл.72 и 73 Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр.32/19)предметне измене и допуне су окарактерисане као мање јер се

спроводе на делу територије планског обухвата који је мањи од 1/3 укупне површине планског документа а обим и садржај измене текстуалног и графичког дела планског документа не прелази 50 % садржине текста и графичког дела планског документа.

Такође, за мање измене и допуне планског документа, спроводи се (према чл.73 горе поменутог Правилника) скраћени поступак - без раног јавног увида и при том су прибављени услови и подаци ималаца јавних овлашћења :

Електродистрибуција Лозница, Топлана Лозница, Водовод и канализација - Лозница, КЈП Наш дом, Лозница гас ДОО и Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“ ,и то за део планског документа који се мења и допуњује.. Телеком Србија и ППЗ-Сектор за ванредне ситуације Шабац.

### **3.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Предметни блок је у самом градском језгру тј.у ужем центру града и изузетно је важан за целокупан концепт планирања и изградње. Препознатљива је линијска структура са благим ширењем ка западу, односно има функцију градског коридора и центра а објекти су карактеристични по габариту и волумену.

Блок је са источне стране оивичен улицом Јована Цвијића која је својим већим делом - пешачка зона са разноврсним садржајима. Катастарске парцеле број 5146, 5149, 5150, 5161 и 5162 управо се налазе у овој улици а на к.п.бр. 5149 и 5162 су стари објекти односно вредни објекти градитељског наслеђа.:

- зграда бившег хотела „Европа“

- зграда бившег хотела „Централ“

До недавно се на к.п. 5149 постојећи објекат користио као трговински центар „City shopping mal“. Овај објекат је као и зграда „Централ“ старији али задовољавајућег бонитета.

Западно од улице Јована Цвијића пружа се улица Војводе Мишића, као једна од важнијих саобраћајница у граду, веза са градском пијацом и у чијем наставку је пут за Бању Ковиљачу.

Парцеле у овом делу блока као и предметна 5125, су специфичне по облику, површини, ширини фронта, броју власника. Већина објеката у овом делу блока су у лошем стању, лошег бонитета. Део објекта на предметној к.п. 5125 је урушен а други део објекта је нешто новијег датума и солидног бонитета. Иза парцела на овом потезу, почиње градски бедем па је висинска разлика између коте улице и коте бедема приближно 9,5 м. К.п.бр. 5125 је у оквиру заштићене околине Споменика културе и за све мере техничке заштите и других радова неопходно је обратити се надлежном Заводу.

## **ПЛАНСКИ ДЕО**

### **4.0. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Предметним Изменама и допунама предвиђена је измена намене к.п. 5146, 5149, 5150 и 5161 из терцијалних делатности у вишепородично становање са



терцијалним делатностима као и измена урбанистичких параметара у оквиру Правила грађења за предметне парцеле. Ради се о ужем центру града где постоји низ функционалних целина - простора са различитим наменама.

Предметни простор и ближа околина намењени су терцијалним делатностима и вишепородичном становању. Катастарска парцела бр. 5125 у додиру је са Зоном дестимулације, у којој није дозвољена градња нових објеката.

На парцелама које су предмет измена и допуна планира се изградња објеката веће спратности ( него што је то важећим ПДР-ом предвиђено) и већег индекса заузетости.

Спратност будућих објеката је:

-на објекту „Европа“ као и на суседним к.п. 5150 и 5146 ,спратност је повећана са постојећих П+0 и П+1 на П+2 у важећем ПДР-у ,а предметним изменама од П+Г<sub>а</sub> (приземље+галерија ) до П+5+П<sub>с</sub> приземље +5 спратова + повучен спрат)

-на објекту „Централ“ повећана са постојећих П+0 и П+1 на П+3 у важећем ПДР-у а предметним изменама од П+4 до П+6

-на к.п. 5125 повећана са постојећих П+0 и П+1 на П+3 у важећем ПДР-у а предметним изменама на П+3 до П+4

-на к.п. 5161 у предњем делу парцеле, до ул. Јована Цвијића остаје П+2+П<sub>к</sub> а у задњем делу парцеле, до ул. Јанка Веселиновића будућа спратност је П+4+П<sub>к</sub>

-на к.п. 5146 спратност будућег објекта је П+Г<sub>а</sub> а на 5150 ,предвиђа се П+1

Планирана спратност је у складу са будућом наменом као и са потребом за што већим искоришћењем простора.

На локацији „Европа“ и „Централ“ предвиђа се изградња нових објеката . Ови објекти су , по мишљењу Завода за заштиту споменика културе Ваљево, током свог постојања претрпели извесне измене због којих не задовољавају критеријуме за утврђивање за непокретна културна добра.

С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:

-да узглед нових објеката (обликовање фасада, избор и примена грађевинских материјала, архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу, треба да допринесу заштити тих НКД, заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу, очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне

-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања, проветравања, доступности, кретања и др. као и приватност њихових корисника

-изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК

#### **4.1 Извршене промене у оквиру Измена и допуна ПДР-а**

У оквиру измена и допуна акценат је стављен на Правила грађења - конкретно за све предметне парцеле и извршене су промене на графичким прилозима :

-Означена је граница обухвата измена и допуна плана

-Промењена је претежна намена на к.п. 5146, 5149, 5150 и 5161

-Дата је зона изградње на свим к.п. у обухвату

- Приказана је будућа (планирана) спратност
- Унете су промене у графичким прилозима инфраструктуре,у складу са условима надлежних институција
- приказано је формирање к.п. 5125 односно издвајање дела површине од предметне парцеле за улицу Јанка Веселиновића

#### **4.2. Планирана намена земљишта са билансима**

Биланс површина у оквиру Измена и допуна ПДР-а није промењен у односу на важећи ПДР.

Предметне парцеле и даље припадају површинама за остале намене.

У оквиру обухвата Плана, не постоји просторно доминантна функција. С обзиром да се овде ради о ужем центру града постоји низ функционалних целина – простора са различитим наменама скоро равномерно заступљеним.

Планирани су објекти веће спратности, до мах. П+6, . Планирана спратност објеката је условљена регулационом ширином улица, удаљеношћу до наспрамних објеката, спратном висином објеката који се задржавају и низом критеријума усвојених из претходне анализе постојећег стања.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- вишепородично становање средњих густина са терцијалним делатностима ;

-терцијалне делатности.

У оквиру обухвата на к.п. 5125 налази се део будуће јавне површине (улице Јанка Веселиновића) у површини од 41 м<sup>2</sup>

Основни предлог урбанистичких параметара и план зоне изградње дат је на одговарајућим графичким прилозима

#### **Биланс планираних површина**

Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Површина обухвата.....	2799 м <sup>2</sup>
Површина зоне изградње.....	----- м <sup>2</sup>
Просечна спратност.....	од П+Га до П+6

#### **4.3. Карактеристичне зоне и целине**

Планом детаљне регулације блока између улица В.Мишића,Ђ.Јакшића,Светог Саве,Ј.Цвијића и Трга Анте Богићевића, издвојено је више карактеристичних зона и целина.

Обзиром да су предмет измена појединачне парцеле,оне припадају одређеним зонама

-к.п.бр.5146,5149,5150,5161 и 5162-карактеристична зона 5

-к.п.бр.5125-карактеристична зона 3

Критеријуми за издвајање карактеристичних зона били су:

-структура блока,степен изграђености,заступљеност одређених намена и сл.

#### 4.4. Правила парцелације и препарцелације

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

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

Овим планом дата је могућност парцелације к.п.бр. 5125,у свему према датим правилима грађења за наведену парцелу.То је уједно и основ за израду урбанистичког пројекта.

Такође,могућа је препарцелација између к.п. 5146,5149 и 5150 односно њихово спајање..

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

На графичком прилогу бр.6 План грађевинских парцела, са смерницама за спровођење у плану детаљне регулације, дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања.Све из тог прилога се задржава, а у овим исправкама дат је само извод који се односи на предметне парцеле 5146,5149,5150,5125,5161 и 5162, КО Лозница. Било која грешка уочена у списку парцела или наведеној површини, може се проверити на графичком прилогу и исправити кроз пројекте парцелације, препарцелације, експропријације, и др.

Координате тачака новоформираних међа за предметну парцелу

ТАЧКА	Y	X
59'	6597428.448	4932582.595
60	6597441.379	4932587.841
61	6597461.128	4932596.623

Уколико регулациона линија улази у парцелу намењену за градњу,као што је случај са кп 5125, обавезно је њено формирање на основу датих координата, а на начин регулисан законом тј.пројектом парцелације, препарцелације и елаборатом исправке граница суседних парцела.Сагласност на исправку граница даје надлежни правобранилац ,што је регулисано чланом 68 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлукаУС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон.9/2020). Површина земљишта која се од парцеле кп. бр. 5125 издваја за потребе улице Јанка

Веселиновића износи 41м<sup>2</sup>.

#### **4.5. Општи услови регулације и нивелације**

##### **4.5.1. План регулације**

###### **Регулациона линија**

Регулациним линијама су раздвојене одређене површине јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. Дефинисане су на графичком прилогу бр. 4.б "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Планиране регулационе линије су дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу.

Простор који се разрађује по карактеру припада осталом грађевинском земљишту и а саобраћајнице површинана јавне намене.

###### **Хоризонтална регулација**

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

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

Грађевинске линије су дефинисане на графичком прилогу бр. 4.б "План саобраћаја, регулације и нивелације".

###### **Вертикална регулација**

Висина објекта дефинисана је спратношћу и котом слемена и дата је у Правилима грађења .

Спратност је одређена бројем надземних етажа и дефинисана је на графичком прилогу бр. 4.б "План саобраћаја, регулације и нивелације".

##### **4.5.2. План нивелације**

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

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

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

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

Нивелација површина је дата у графичком прилогу бр. 4.б "План саобраћаја, регулације и нивелације".

## **5.0. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

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

Концентрација стамбених, пословних, трговачких, образовних и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Паркинг места не задовољавају потребе становника овог дела града и потребе осталих становника који долазе у овај део града. За стамбене објекте, паркирање возила би требало регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

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

Изузетно, инвеститор може,уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање за стамбени објекат ,да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор (мах. 50 % од укупних потреба) у радијусу од 200 м од објекта на посебној парцели,уколико се стекну законски услови за то.

Паркирање се може предвидети на више подземних етажа (уколико то дозвољава ниво подземних вода)

Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање

За хотеле,ресторане и друге угоститељске објекте и друге пословне објекте који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели ,постоји могућност закупа паркинг места на површинама јавне намене,за време док обављају делатност

За објекте јавне намене, паркирање се може обезбедити (остварити) и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене,изван парцеле,у непосредној близини али тако да паркинг места буду посебно предвиђена (означена) за потребе јавног објекта.

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

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

При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама, као и врсте са нашег поднебља прилагођене нашим климатским условима-самоодрживе биљне врсте.

### **5.2. Урбанистички и други услови за комуналну инфраструктуру**

#### **5.2.1. Хидротехничка инфраструктура**

##### **5.2.1.1. Постојеће стање**

##### **Водоводна мрежа**

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште. У обухвату Плана постоји изведена водоводна мрежа у делу простора по ободним

улицама као и магистрални цевовод Ø600 који пролази крај Трга Анте Богићевића. Цевовод у улици Војводе Мишића је од ЛГ материјала пречника Ø100 мм. У улици Јована Цвијића постоје два цевовода, Ø200 мм од ЛГ материјала као и Ø110 мм ПЕХД. У улици Јанка Веселиновића нема цевовода питке воде.

#### **Фекална канализациона мрежа**

Фекална канализација постоји у ободним улицама . Иста је по сепаратном систему. Цевоводи у улицама: Војводе Мишића- Ø 200 мм керамички и Ø 300 мм бетонски, Трг Анте Богићевића - Ø 200 мм бетонски ; у улици Јована Цвијића су Ø 500 мм PVC и. Ø 300 мм бетонски и у улици Јанка Веселиновића - Ø 200 мм бетонски.

#### **Кишна канализација**

Кишна канализациона мрежа постоји у свим улицама које су обухваћене овим планом.

### **5.2.1.2. Планирано стање**

#### **Водоводна мрежа**

Постојећа мрежа је прстенаста. У улици Јанка Веселиновића планира се изградња цевовода Ø100 мм. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарних хидраната у складу са прописима.

#### **Фекална канализација**

Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему. Планирано је да се постојећа канализациона мрежа у ул Војводе Мишића и Трг Анте Богићевића које су од керамичких цеви реконструишу од савременијих материјала. Такође је потребно и предвидети адекватан пречник цевовода. Неопходно је постојећи цевовод у улици Војводе Мишића заменити новим јер је малог пречника и често запушен и на њега није могуће прикључење нових корисника. Потребно је планирати изградњу фекалног колектора у делу улице који тренутно нема колектор

#### **Кишна канализација**

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима.

### **5.2.2. Електроенергетска инфраструктура**

#### **5.2.2.1. Постојеће стање**

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

- Трафостаница ЗТС „Срески суд“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA;
- Трафостаница ЗТС „Базар 2“ 10/0,4 kV, капацитета 2x630 kVA;

- Подземна 10 kV мрежа, која чини везу постојећих трафостаница међусобно и везу са трафостаницама из суседних блокова, изведена слободним полагањем у земљани ров или кроз електроенергетску (ЕЕ) канализацију
  - Подземна 0.4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров.
  - Надземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на стубовима јавне расвете;
  - Јавна расвета постоји у улицама: Војводе Мишића, Јована Цвијића, Ђуре Јакшића, Јанка Веселиновића, Светог Саве и на Тргу Анте Богићевића.
- На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре приказане су локације постојећих трафостаница, трасе постојеће средњенапонске и нисконапонске електроенергетске мреже и трасе постојеће јавне расвете.

### 5.2.2.2. Планирано стање

#### Трафостаница

На предметном подручју постојеће трафостанице ЗТС „Срески суд“ и ЗТС „Базар 2“ се задржавају. Из постојећих трафостаница напајају се постојећи потрошачи у оквиру блока, као и потрошачи из суседних блокова. Трафостаница ЗТС „Срески суд“ је повезана са трафостаницама ТС 35/10 kV „Лозница 2“, МБТС „Нова зелена пијаца“, ЗТС „Базар 2“, МБТС „Пошта“, МБТС „Мајор Јаше“ и МБТС „Европа“. Трафостаница ЗТС „Базар 2“ је у везу са трафостаницама МБТС „Срески суд“ и БЛТС „Београдска“.

За напајање будућих потрошача на основу пораста оптерећења планирана је нова трафостаница МБТС „Срески суд 2“ 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA, непосредно уз ЗТС 10/0,4 kV „Срески суд“, која практично представља проширење постојеће трафостанице. Планирана ТС лоцирана је тако да може да обезбеди напајање потрошача и у суседним блоковима. Нова трафостаница биће у прстенастој вези са трафостаницама ЗТС „Срески суд“ и МБТС „Пошта“. Планирана трафостаница је монтажно бетонске са три водне и две трафоћелије у блоку високог напона тако да је омогућена прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз. Планирана трафостаница се налази на површини јавне намене, а у случају издвајања парцеле за планирану ТС, могуће је издвојити парцелу пројектом препарцелације. Локација нове трафостанице приказана је у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

#### Средњенапонска мрежа 10kV

На простору обухвата Плана задржавају се постојеће средњенапонске подземне мреже 35 kV и 10 kV, уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Задржава се 35 kV мрежа, која пролази кроз обухват и она представља везу ТС 35/10 kV „Лозница 1“

са ТС 110/35 kV „Лозница 1“ и ТС 35/10 kV „Лозница 2“. Заджава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама у околини и то са ТС 35/10 kV „Лозница 2“, МБТС „Нова зелена пијаца“, БЛТС „Београдска“, МБТС „Пошта“, МБТС „Мајор Јаше“ и МБТС „Европа“. Задржава се 10 kV мрежа која пролази кроз обухват и представља међусобну везу трафостаница БЛТС „Београдска“, МБТС „Трг Анте богићевића“ и ЗТС „Београдска Банка“, које су из суседних блокова.

### **Нисконапонска мрежа**

Постојећа нисконапонска мрежа са самоносивим кабловским снопом (СКС) ће се заменити са новом нисконапонском мрежом, а постојећа НН подземна мрежа са разводним ормарима се задржава. Нова нисконапонска мрежа ће бити у кабловској канализацији у тротоарима улица и на тај начин ће се извести развод НН мреже, а сама мрежа ће бити дефинисана према потребама и биће дефинисана пројектном документацијом у складу са наменом објекта градње.

Нова мрежа кабловске канализације је планирана са најмање четири ПВЦ цеви Ф110 мм. и кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м и на тај начин се омогућава напајање објекта у блоку.

У унутрашњем делу блока нисконапонска мрежа је планирана у слободном кабловском рову или у две ПВЦ цеви Ф110 мм.

### **Јавна расвета**

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете у Војводе Мишића, Јована Цвијића, и на Тргу Анте Богићевића. Расвета је са натријумским сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара.

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

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

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

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

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



### **5.2.3. ТТ инфраструктура**

#### **5.2.3.1. Постојеће стање**

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.1 и 18, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Већи део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена већим делом подземно а делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

#### **5.2.3.2. Планирано стање**

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у ул. Босанској и Јована Цвијића. До новопланираних објеката положити две ПЕ цеви пресека 110мм, пројектоване дужине за потребе телекомуникационих каблова; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити дигиталну мини централу (мини ИПАН) као и унутрашње телефонске изводне ормаре чији ће се број, капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом. До мини ИПАН-ова изградити приводни оптички кабл. ТТ приступни кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод на пр. пресек 16мм, а за вертикални развод користити цеви већег пречника на пр. пресек 32мм.

Постојећа надземна мрежа се укида.

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија,, АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

Услове за прикључење на ТТ мрежу и заштитне мере појединачни објекти добијаће приликом обједињене процедуре за прибављање грађевинске дозволе.

### **5.2.4. Топлификација и гасификација**

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

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

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

### **5.3.1. Заштита градитељског наслеђа**

На површини обухваћеној границама Измена и допуна Плана детаљне регулације блока између улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници нема утврђених евидентираних непокретних културних добара, као ни добара која уживају претходну заштиту.

У оквиру обухвата измена и допуна предмета измена и допуна, вредни објекти градитељског наслеђа су:

- зграда бившег хотела „Европа“

- зграда бившег хотела „Централ“

#### **ЗГРАДА БИВШЕГ ХОТЕЛА „ЕВРОПА“**

Своју првобитну намену хотел „Европа“ задржао је до 1968. године, када је претворен у пословни простор-продавницу што је и данас.

Објекат је приземан неправилне основе са уличном декоративно обрађеном фасадом на којој доминира асиметрично постављен ризалит уоквирен са два декоративна пиластра и високим забатом у врху. Лево и десно су постављени по један издужен прозорски отвор, док је високи главни улаз на самом углу зграде. Сокл је зидан обрађеним каменим тесаницима који су посебно обликовани око уских подрумских отвора. Кров је вишеводан са фалцованим црепом као покривачем.

Објекат је изгубио своју првобитну намену, али је улична фасада, уз мање измене, сачувана у свом аутентичном изгледу.



Сл. 3.Зграда бившег хотела „Европа“

### **ЗГРАДА БИВШЕГ ХОТЕЛА „ЦЕНТРАЛ“**

Зграда бившег хотела „Централ“ лоцирана је на углу две улице тако да је својом архитектуром прилагођена месту на коме се налази. То је приземни објект неправилне основе са сложеним кровом и бибер црепом као покривачем. Главни улаз лоциран је на углу две улице. На тај начин је формирана фасада која је у врху наглашена полукружном атиком. Низ прозорских отвора су распоређени дуж обе подужне фасаде.

Своју основну намену хотел је имао до пре неколико деценија. Донедавно је био у овом објекту смештен ресторан.



Сл. 4.Зграда бившег хотела „Централ“

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

утврђивање за непокретна културна добра.

Предлог Завода за заштиту споменика је да сви објекти буду уврштени у документе просторног и урбанистичког планирања при чему би Завод као стручна служба сарађивао и достављао своје мишљење по питању предузимања мера техничке заштите и других радова на овим објектима, а које нема обавезну примену на правни основ у Закону о културним добрима.

У непосредној близини је и НКД-Лознички град а свако добро има заштићену околину дефинисану Одлуком односно Решењем о утврђивању. У оквиру мера техничке заштите таквих објеката, предвиђа се да :

-будући и остали објекти не смеју габаритом и изгледом да конкуришу утврђеном НКД

-не сме се дозволити градња нових објеката који би заклањали и угрожавали визуру утврђеног НКД

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3.2.. Заштита животне средине**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-13/2016-V од 10.03.2016.године и то су:

1. Предметним планом предвидети потребно уређење терена са нивелационим решењем, у складу са којим треба дати техничко решење одводњавања ове локације.
2. Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели.
3. Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објекта.
4. У случају да се предвиђа изградња уљне трафо-станице, неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља, а самим тим приликом изградње испоштовати Закон о процени утицаја, као и за атмосферске и санитарно-фекалне отпадне воде.

5. При утврђивању габарита планираног објекта водити рачуна о % учешћу зелених и незастртих површина,а у складу са нормативима и стандардима планирних зелених површина града утврђених Плану генералне регулације за насељено место Лозниц („Сл. Лист Лознице“, број 3/14 и 12/2014)
6. У делу објекта намењеног пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине,не производе буку или непријатне мирисе,односно не умањују квалитет становања у објекту.
7. При реконструкцији,доградњи или изградњи објекта морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења,вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина,као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација,због угрожавања животне средине.
8. При пројектовању и изградњи односно надоградњи објекта морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничких простора,остављањем вентилационог отвора,а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације.
9. Објекта планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;станове оријентисати двострано ради бољег проветравања,изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.
- 10.Грађевински и остали отпадни материјал,који настане у процесу рушења постојећих објеката,као и отпад који настане у току изградње планираног објекта,прописано сакупити,разврстати и одложити на за то предвиђену локацију.
- 11.Ако при извођењу радова на изградњи предметног објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима,односно изливања уља и горива у земљиште,извођач је у обавези да изврши санацију,односно ремедијацију загађење површине.
- 12.Саобраћајнице унутар објекта улазе/излазе пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација као и прилаз ватрогасних возила.
- 13.Уколико се накнадно открију археолошки локалитети,исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања,ископавања и дубока преоравања.
- 14.Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада.Дефинисати начин сакупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање.По могућству планирати примарну рециклажу,односно раздвојено сакупљање у засебним судовима папира,стакла,пластике и другог отпада насталог у домаћинствима,трговинским радњама и др.
- 15.Потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м<sup>3</sup> које ће служити за прикупљање комуналног отпада.

### **5.3.3. Заштита земљишта и управљање отпадом**

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

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

На подручју Плана свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за

смештање сабирних посуда за комунални отпад који треба да задовоље захтеве корисника јавних површина.

Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и пражњења. За планирану вишепородичну стамбену градњу, поред постојећих, предвиђене су нове посуде за смеће у оквиру регулисаних јавних површина-улица.

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

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

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

##### Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09,20/15 и 87/18) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр. 30/91) где год је то могуће с обзиром на специфичност простора.

##### Заштита од удара грома

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

-Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горљивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама чл.6 закона о запаљивим и горљивим течностима и запаљивим гасовима (Сл.гласник РС бр.54/15) и одредбама чл.16. став 1. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС бр.35/16, 114/15 и 117/17)

-У поступку прибављања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл.16. став 2. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС бр.35/15,114/15 и 117/17) узимајући у обзир да због специфичности објекта Измене и допуне ПДР-а не могу садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара и експлозија.

-У погледу испуњености основних захтева заштите од пожара приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС 111/09, 20/15 и 87/18)

-Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко-технолошку целину, која може самостално да се користи

-Објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама правилника о техничким нормативима за приступне путеве,окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95)

-Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и послобних објеката и објеката јавне намене (Сл.гласник РС бр.22/19)

-Обезбедити одговарајућу хидрантску мрежу,која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гласник РС бр.3/18)

-Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл.лист СФРЈ бр.13/78 и 37/95)

-Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ бр.53 и 54/88 и 28/95)

-Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист СРЈ бр.11/96)

-Реализацију објеката узвршити у складу са одредбама Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (Сл.лист СФРЈ бр.41/93)

-Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара (Сл.лист СФРЈ бр.74/90)

као и других Правилника и стандарда са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

### Заштита од земљотреса

Предметно подручје, припада подручју угрожености од 7<sup>е</sup> (8<sup>е</sup>) MCS скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.



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

### Заштита од буке

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

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

### **5.3.5. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

- обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$ . Код обезбеђења ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије,
- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката,
- оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације (сунце, ветар, зеленило),
- постављати зграде тако да просторије у којима се највише борави буду оријентисане према југу,
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације и намену зграде,
- груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима,

- максимизирати употребу природног осветљења,
  - у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање,
  - користити класичне и савремене термоизолационе материјале при изградњи
  - у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,
  - код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
  - Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.
- За целину која је дефинисана овим планом детаљне регулације није неопходна израда урбанистичког пројекта и за све објекте може се издати локациска дозвола на основу плана.

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

Приликом градње у простору као и уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању .

-Обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору у складу са важећим прописима из ове области

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

### **5.3.7. Инжењерско геолошки услови изградње**

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

Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу већим од 200,00 кN/м<sup>2</sup>.

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

2. За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5 м, ако нема подземних вода, пројект објекта мора садржати и пројекат јаме, као и техничке услове за сигурно извођење радова.

3.Темељна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се

пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.

4. Нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције, а у зонама сталног или повремениг високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа,,.

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

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

## **6.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

#### **6.1.1. Хидротехничка инфраструктура**

##### **6.1.1.1. Водоводна мрежа**

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

##### **6.1.1.2. Канализациона мрежа**

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 100ЕС/ха;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;

- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30m$ , где је  $D$  спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;
- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне ( Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;
- интензитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
- испирање цевовода према прописима;
- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
- обезбедити водонепропусност шахтова;
- шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала;
- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;
- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;
- у шахтовима изградити кинете;
- могућа је етапна (фазна) изградња;
- пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор;
- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;

- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм са обе стране шире од ширине ископа рова;
- збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа;
- збијеност проверити испитивањем кружном плочом;
- извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП „Град“, која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање;
- на делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја;
- сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку;
- висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр.101/2005 ) биће регулисан посебним уговором;
- пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;
- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;
- извршити техничку контролу техничке документације;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### **6.1.1.3. Кишна канализација**

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима..

### **6.1.2. Електроенергетска инфраструктура**

Правила грађења за подземне инсталације:

- При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;

- Каблови се у рову полажу у слоју постелџице 20см. Постелџица је од ситнозрне земље или песка;
  - На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
  - Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
  - При полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
  - Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1кV , мора да износи најмање 50см;
  - При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
  - Вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
  - Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
  - Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
  - При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
  - Паралелено вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
  - Кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
  - Дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
  - По полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уклањање трасе.
- Правила грађења за трафостанице:
- Трафостаница 10/0,4 кВ 2х630 кВА се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м<sup>2</sup>;
  - Објекат трафостанице може бити зидани или од предфабрикованих бетонских елемената;
  - Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5 м.
  - Објекту трафостанице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5 м за средње тешки саобраћај.

### **6.1.3. ТТ инфраструктура**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пре почетка радова, обратити се „Телеком Србија„АД ради тачног обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

#### **6.1.4. Топлификација и гасификација**

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

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

Технички услови:

1. Није дозвољена градња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м, око трасе гасовода односно по 1,0 м са обе стране осе гасовода. При извођењу било каквих радова у непосредној близини овог појаса морају се предузети строге

мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог.

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

3. Гасоводна мрежа, за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 м са уграђеном обележавакићом траком.

4. При паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20 0Ц.

5. При паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,7 м. У изузетним случајевима може бити и мање али не мање од 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

6. ТТ каблове полагасти у складу са условима и прописима из области ТТ линија и мрежа (Сл. лист СФРЈ бр. 36/86), као и из Упутства о грађењу и одржавању кабловских мрежа.

7. При укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења.

8. У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога које би угрозиле безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите.

9. Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.

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

11. Подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

Ови услови важе две године, од дана издавања. По истеку овог рока исти се морају обновити.

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

### **6.2.1. Општа правила грађења**

#### **6.2.1.1. Уводно разматрање**

Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.

#### **6.2.1.2. Намена**

У оквиру плана дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз



заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена и компатибилна намена као функције планиране на неком простору. Претежна намена је активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити.

Основна карактеристика овог подручја је његова скоро равномерна подела на просторне целине различите намене које прате постојећу уличну матрицу.

У оквиру обухвата Плана, дефинисана је намена осталог земљишта

- вишепородично становање средњих и високих густина са терцијалним делатностима
- терцијалне делатности

### **6.2.1.3. Правила грађења за блокове**

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

### **6.2.1.4. Правила за парцеле**

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

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

. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изградњености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, под условима и на начин прописаним овим планом.

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом под следећим условима:

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

Могуће је задржавање постојећих катастарских парцела као грађевинских али и њихово спајање односно деоба у складу са власништвом.

### 6.2.1.5. Правила грађења за објекте

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

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

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле.

Постојећи објекти или делови објекта чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објекта) морају се уклонити.

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

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску 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;

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

-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

- Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта (морају бити у дозвољеној зони изградње). Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

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

-кота приземља може бити 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 (денivelација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

- Висина објекта је:

-на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

-максимална висина објекта је дефинисана посебним правилима грађења.

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Подрумска етажа може заузимати и 100% површине парцеле.

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

- Дозвољена је фазна изградња.

#### **6.2.1.6. Приступ објекту**

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

#### **6.2.1.7. Паркирање**

За стамбене објекте, паркирање возила би требало регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

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

Изузетно, инвеститор може, уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање за стамбени објекат, да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор (мах. 50 % од укупних потреба) у радијусу од 200 м од објекта на посебној парцели, уколико се стекну законски услови за то.

Паркирање се може предвидети на више подземних етажа (уколико то дозвољава ниво подземних вода)

За хотеле, ресторане и друге угоститељске објекте као и друге пословне објекте који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели, постоји могућност закупа паркинг места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност

За објекте јавне намене, паркирање се може обезбедити (остварити) и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене, изван парцеле, у непосредној близини али тако да паркинг места буду посебно предвиђена (означена) за потребе јавног објекта.

Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- администрација, занатство

- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених
- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених
- пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених
- банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених
- електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених
- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених
- трговина.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора
- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup>
  - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup>
  - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup>
  - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup>
  - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup>
- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
- хотели.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије

#### **6.2.1.8. Ограђивање парцела**

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање и комерцијалне садржаје, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле. Уколико се укаже потреба, као нпр. из безбедносних разлога (ограда уз рампу и сл.) грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној страни не могу се отварати ван регулационе линије.

#### **6.2.1.9. Зелене површине**

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

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

#### **6.2.1.10. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама**

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

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

#### **6.2.1.11. Мере заштите посебних културно-историјских,архитектонско-урбанистичких и амбијенталних вредности и архитектонско обликовање**

У циљу очувања посебних културно-историјских, архитектонско-урбанистичких и амбијенталних вредности, дефинисане су опште мере заштите:

- очување затечене историјске урбане матрице.
- Очување ивичне блоковске изградње (постављањем грађевинске линије на регулацију), као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин да се не угрожавају естетске и функционалне вредности и услови коришћења постојећих објеката;
- очување визура на предметни простор, као сегмента препознатљиве ведуте града, у коју све планиране интервенције треба пажљиво уклопити поштујући природне и створене вредности простора;
- планиране интервенције не смеју ни на који начин нарушавати амбијенталне вредности, физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора као сегмента највреднијег и најстаријег дела града;
- објекти се могу се заменити новим уз максимално поштовање амбијента и највреднијег грађевинског фонда у непосредном окружењу.
- Све планиране интервенције морају се својом позицијом и волуметријом прилагодити топографији места које представља изворну и трајну вредност - неодвојиво јединство природне формације и урбане надградње;
- Све планиране интервенције треба планирати јединственим једнообразним архитектонским рукописом уз сагледавање свеукупног простора.

У случају када се гради нови објекат, треба да се испуне следећи услови:

- Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици. Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију;
- За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно- историјске целине (с тим што није дозвољена употреба на фасади беле силикатне опеке, ломљеног камена, алубонда и видљивих бетонских

површина);

- Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка очувању и подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града;

- Посебно водити рачуна о обради фасада (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта;

-Препорука је да зидно платно доминира у односу на застакљене површине отвора. На фасадама окренутим ка унутрашњости парцеле могућ је слободнији и савременији третман применом већих стаклених површина;

- Код изградње нових објеката слободна је употреба нових техника и материјала уз поштовање контекста (постојећих односа маса, размера, ритма, примерених начина завршног обликовања грађевина и простора и др.).

- На углу две улице кровове решавати без калканских елемената. Могуће је формирање узвишеног угаоног мотива – куполе или слично. Препорука је да се кровови покривају црепом. Обрада фасаде може да буде од малтера са различитим фасадним премазима, у различитим бојама и нијансама који морају одговарати преовлађујућим бојама и тоновима у амбијенталној целини; могућа је употреба и других материјала ако су они тако третирани да не ремете архитектуру низа а то су стилизација, транспонованье или контраст који истичу и не угрожавају наслеђе;

-Планирати функционално и декоративно осветљење простора и објеката;

-Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да буде печат свога времена. Са објектима који имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину;

-Изузетно, могуће је уклапање квалитетног модерног решења у непосредно окружење одабиром оптималног стваралачког метофа интерполације. Успешном пројектантском решењу претходи комплексна анализа контекста, а никако аконтекстуални приступ који не третира амбијент у ком новоизграђени објект настаје. Ова анализа је саставни део идејног решења као и презентација типа интерполације за коју се пројектант одлучио.

-Форма новог објекта би требало да буде сведена, једноставна и примерена градској урбаној структури.

-Архитекстонску обраду фасадних површина извести на начин да се не угрозе, већ у пуној мери поштују и афирмишу споменичке вредности непокретног културног добра у непосредној близини које би на овом месту требало да доминира и задржи свој визуелни идентитет;

-У оним просторима у којима се на основу посебних услова предвиђају интезивније интервенције планом је предвиђена обавезна израда урбанистичких пројеката.

## 6.2.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 6.2.3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ И ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА) НА ЛОКАЦИЈИ „ЕВРОПА“ (к.п.5146, 5149 и 5150)

<p><b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b></p>	<p>Претежна намена -вишепородично становање.  Допунска намена - терцијалне делатности.  Допунска намена може допуњавати претежну намену или је у потпуности заменити  Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.  За стамбено-пословне објекте, пословни простор се обично формира у приземљу и на првом спрату.  Дозвољене делатности су:  - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина  - услужно занатство;  -производно занатство (са ограниченом производњом) максимална површина пословног простора до 100 м<sup>2</sup>  С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:  -да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу,очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне  -нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања,проветравања,доступности,кретања и др. као и приватност њихових корисника  -изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</p>
<p><b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b></p>	<p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м2  Минимална површина парцеле за слободно стојеће.....600 м2  Максимална површина парцеле није ограничена  Минимална ширина парцеле.....12,0м  Препоручује се препарцелација (спајање) к.п. 5146,5149 и 5150</p>
<p><b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b></p>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<p><b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b></p>	<p>Степен заузетости  -максималан степен заузетости на парцели је у складу са зоном изградње приказаном на више графичких прилога као напр. бр.3.б.План заштите градитељског наслеђа,до мах. 100 %  На графичком прилогу бр.3.б. дата је зона изградње на к.п. 5146 - за спратност П+Га ,на 5150 - за спратност П+1 и на 5149 - за спратност П+1 и</p>

<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>зона изградње повучених етажа ,веће спратности -П+5+Пс (приземље+5 спратова + повучен спрат).</p>
	<p>Максимална спратност објекта на к.п. 5149.....од П+1 (приземље+спрат) до П+5+Пс (приземље+5 спратова + повучен спрат).  Максимална спратност објекта на к.п.5150.....П+1(приземље+спрат)  Максимална спратност објекта на к.п.5146 П+Га (приземље+галерија) (спратност је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације")  Максимална висина објекта на к.п.5149 - до 21,0 м односно висину слемена предметног објекта ускладити са вишином слемена објекта на к.п.5142/2  Максимална висина објекта на к.п. 5146 - до коте слемена 6.0 м  Максимална висина објекта на к.п. 5150 - до коте слемена 8.5 м</p> <p>Хоризонтална регулација  На графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката  За фасаде постојећих објеката,које се задржавају,важи постојећа грађевинска линија.  Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"  Растојање повучених,стамбених етажа на к.п.5149 од постојећег објекта на к.п.5142/2- мин.6.0 м.  Дозвољена је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу осим ако је на прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"другачије приказано.</p> <p>Отвори  На планираном објекту могу се формирати отвори стамбених просторија према к.п.5142/2 с обзиром да је предвиђено растојање између суседних објеката 1/3 висине вишег објекта односно 6.0 м.</p> <p>Испади  На делу новопланираног објекта орјентисаног према регулационој линији могу се градити испади (еркери,терасе,улазне надстрешнице без стубова и слч.) који прелазе регулациону линију уз услов:  -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  -дужина испада на углу улица Јована Цвијића (пешачка зона) и пешачке површине која води ка О.Ш.,„Анта Богићевић",може бити максимално 1,0 м у дужини 4.0 м мерено од угла објекта (основног габарита), и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40 % површине уличне фасаде</p>
<p>Кровови:  Препоручују се равни или коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.  Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p>	
<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката, у оквиру парцеле.  Изузетно ,инвеститор може,уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање за стамбени објекат ,да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор мах. 50 % од укупних потреба) у радијусу од 200 м од објекта на посебној парцели,уколико се стекну законски услови за то.</p>	



	<p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража (у више нивоа, зависно од нивоа подземних вода).</p> <p>Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање или предвидети рампу на к.п.бр.5146 ради силажења у подземну етажу предвиђену за паркирање.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- администрација, занатство <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</li> <li>- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</li> <li>- банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</li> <li>- електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</li> <li>- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- трговина.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup></li> <li>- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></li> <li>- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup></li> <li>- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b></p>	<p>Имајући у виду дату заузетост на парцели, не прописује се обавезан проценат зеленила на парцели. Могуће је формирање незастртих зелених површина у виду озелењених кровова. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<p><b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b></p>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).</p>
<p><b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b></p>	<p>Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, како би се максимално искористили потенцијали локације.</p> <p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Уколико дође до спајања предметних парцела, градња подразумева јединствен, заједнички објекат.</p>

**6.2.3.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ -ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА) НА ЛОКАЦИЈИ „ЈЕЛА“ (к.п.5125)**

<p><b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b></p>	<p>Претежна намена -вишепородично становање.  Допунска намена - терцијалне делатности.  Допунска намена може допуњавати претежну намену или је у потпуности заменити  Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.  За стамбено-пословне објекте, пословни простор се обично формира у приземљу и на првом спрату.  Дозвољене делатности су:  - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина  - услужно занатство;  -производно занатство (са ограниченом производњом) максимална површина пословног простора до 100 м<sup>2</sup>  При обликовању будућих блокова у заштићеној околини споменика културе посебну пажњу посветити јавном карактеру овог простора на чијем ободу ће се градити,водећи рачуна о обликованим и естетским димензијама које ће будуће објекте отворити према залеђу односно „Лозничком граду,,  С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:  -да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу,очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне  -нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања,проветравања,доступности,кретања и др.) као и приватност њихових корисника  -изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</p>
<p><b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b></p>	<p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м<sup>2</sup>  Минимална површина парцеле за слободно стојеће.....600 м<sup>2</sup>  Максимална површина парцеле није ограничена  Минимална ширина парцеле.....12,0м  Даје се могућност парцелације пре израде Урбанистичког пројекта а према задатим урбанистичким параметрима предметних Измена и допуна Плана.</p>
<p><b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b></p>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<p><b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ</b></p>	<p>Степен заузетости  -максималан степен заузетости на парцели је у складу са зоном изградње приказаном на графичком прилогу бр.3.б.План заштите градитељског</p>

<p><b>ОБЈЕКАТА</b></p>	<p>наслеђа Зона изградње на кат. парцели бр.5125 је од регулационих линија у улици Војводе Мишића и Јанка Веселиновића до границе утврђеног непокретног културног добра споменика културе.</p> <p>Максимална спратност објекта.на к.п.5125.....од П+3 (на делу парцеле који припада заштићеној околини споменика културе) до П+4 на преосталом делу парцеле (угао улица Војводе Мишића и Јанка Веселиновића) (спратност је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације") Максимална висина објеката.на к.п. 5125 - до коте слемена ..... за П+3...14.5 м ..... за П+4...17.5 м - до коте венца.....за П+3.. 13.0 м .....за П+4...16.0 м</p> <p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Дозвољена је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу осим ако је на прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" другачије приказано. Нису дозвољени препусти (испади) преко регулационе линије.</p> <p>Кровови: Препоручују се равни или коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. На појединим локацијама (блок уз улицу Војводе Мишића) из оправданих разлога могу да се изведу равни кровови са озелењеним површинама или кровним баштама у циљу што веће изградње одрживих објеката и ЕЕ објеката. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката, у оквиру парцеле. Изузетно ,инвеститор може,уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање са стамбени објекат ,да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор ( мах.50 % од укуоних потреба) у радијусу од 200 м од објекта, на посебној парцели,уколико се стекну законски услови за то. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража (у више нивоа,зависно од нивоа подземних вода). Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: - администрација, занатство</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</li> <li>- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</li> <li>- банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</li> <li>- електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</li> <li>- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- трговина.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup></li> <li>- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></li> <li>- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup></li> <li>- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта</li> </ul>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>Имајући у виду дату заузетост на парцели, не прописује се обавезан проценат зеленила на парцели. Могуће је формирање незастртих зелених површина у виду озелењених кровова. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).</p>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења дефинисаним овим планом.</p> <p>Правила за архитектонско обликовање:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента</li> </ul> <p>С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за</li> </ul>

	<p>Лозницу, очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне</p> <p>-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања, проветравања, доступности, кретања и др.) као и приватност њихових корисника</p> <p>-изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</p> <p>По члану 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, може се радити Урбанистички пројекат за једну или више катастарских парцела или за делове катастарских парцела и тад садржи обавезно планирану парцелацију.</p> <p>За предметну парцелу обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p> <p>У случају парцелације и фазне изградње обавезно испоштовати све параметре утврђене Урбанистичким пројектом</p>
--	--

### 6.2.3.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ СА НАМЕНОМ КОМПАТИБИЛНОМ ПРЕТЕЖНОЈ НАМЕНИ - ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА) НА ЛОКАЦИЈИ „ЈЕЛА “(к.п. 5125)

	<p>Услужно-трговинске делатности:</p> <p>-Пословно-комерцијалне делатности:</p> <p>-банке, објекти локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање</p> <p>-Туристичке активности:</p> <p>- хотели</p> <p>- ресторани и други угоститељски објекти</p> <p>- пословни апартмани (односно комерцијалне делатности-пословни апартмани је 60 % - 40 %</p> <p>У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>При обликовању будућих блокова и парцела у заштићеној околини споменика културе, посебну пажњу посветити јавном карактеру овог простора на чијем ободу ће се градити, водећи рачуна о обликованим и естетским димензијама које ће будуће објекте отворити према залеђу односно „Лозничком граду, „</p> <p>С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:</p> <p>-да узглед нових објеката (обликовање фасада, избор и примена грађевинских материјала, архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу, треба да допринесу заштити тих НКД, заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу, очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне</p> <p>-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања, проветравања, доступности, кретања и др.) као и приватност њихових корисника</p>
--	---

	-изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК.
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	Минимална површина парцеле за објекте у низу.....250 м2 Максимална површина парцеле није ограничена Минимална ширина парцеле.....10,0м Даје се могућност парцелације пре израде урбанистичког пројекта а према задатим урбанистичким параметрима предметних Измена и допуна Плана.
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Степен заузетости</p> <p>-максималан степен заузетости на парцели је у складу са зоном изградње приказаном на графичком прилогу бр.3.б „План заштите градитељског наслеђа“</p> <p>Зона изградње на парцели је од регулационих линија у улици Војводе Мишића и Јанка Веселиновића до границе утврђеног непокретног културног добра споменика културе.(приказано на графичком прилогу бр.3.б.)</p> <p>Максимална спратност објекта.....од П+3 (на делу парцеле који припада заштићеној околини споменика културе) до П+4 на преосталом делу парцеле (угао улица Војводе Мишића и Јанка Веселиновића)</p> <p>(спратност је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације")</p> <p>- максимална висина објеката.</p> <p>- до коте слемена ..... за П+3...14.5 м ..... за П+4...17.5 м</p> <p>-до коте венца.....за П+3.. 13.0 м .....за П+4...16.0 м</p> <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Дозвољена је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу осим ако је на прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" другачије приказано.</p> <p>Нису дозвољени препусти (испади) преко регулационе линије.</p>

	<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. На појединим локацијама (блок уз улицу Војводе Мишића) из оправданих разлога могу да се изведу равни кровови са озелењеним површинама или кровним баштама у циљу што веће изградње одрживих објеката и ЕЕ објеката.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.</p> <p>Хотели, ресторани и други угоститељски објекти као и други пословни објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели, могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене, за време док обављају делатност</p> <p>Правила за паркирање за пословне апартмане су иста као и за пословно-комерцијалне делатности..</p> <p>Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- администрација, занатство <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</li> <li>- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</li> <li>- банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</li> <li>- електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</li> <li>- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- трговина.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></li> <li>- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта</li> <li>- хотели .....1 паркинг место на 2-10 кревета, зависно од категорије</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b></p>	<p>Имајући у виду дату заузетост на парцели, не прописује се обавезан проценат зеленила на парцели. Код изградње нових пословних објеката, а имајући у виду заузетост парцеле за изградњу, могу се 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.</p> <p>Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>

<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката.
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Правила за архитектонско обликовање:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента</li> </ul> <p>С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу,очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне</li> <li>-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања,проветравања,доступности,кретања и др.) као и приватност њихових корисника</li> <li>-изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</li> </ul> <p>По члану 76.Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања,може се радити Урбанистички пројекат за једну или више катастарских парцела или за делове катастарских парцела и тад садржи обавезно планирану парцелацију.</p> <p>За предметну парцела обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</p> <p>У случају парцелације и фазне изградње обавезно испоштовати све параметре утврђене Урбанистичким пројектом</p>

#### 6.2.3.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ( ОБЈЕКАТ „ЦЕНТРАЛ" НА К.П. 5162)

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Услужно-трговинске делатности:</li> <li>-Пословно-комерцијалне делатности:</li> <li>-банке,објекти локалне управе,пословни објекти државних органа,пословни објекти предузећа,осигуравајући заводи,пословни објекти за рентирање</li> <li>-Туристичке активности:</li> <li>- хотели</li> <li>- ресторани и други угоститељски објекти</li> </ul>
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	<p>Минимална површина парцеле .....300 м<sup>2</sup></p> <p>Минимална ширина парцеле..... 10 м</p>
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	Све грађевинске парцеле морају имати приступ јавној саобраћајној површини минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
<b>УСЛОВИ ЗА</b>	<p>Степен заузетости</p> <p>-максималан степен заузетости на парцели..... мах.100%</p>



<b>ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Максимална спратност објекта:  -за КП 5162-.....П+6  - максимална висина објекта:  -за КП 5162..... 24 м</p> <p>Хоризонтална регулација:  На графичком прилогу 4.6 "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње ових објекта.  За фасаде постојећих објекта које се задржавају важи постојећа грађевинска линија.  Растојање објекта од бочних суседних објекта и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"  Нису дозвољени препусти (испади) преко регулационе линије.</p> <p>Кровови:  Препорука је да биду заступљени коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља:  Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње.</p> <p>Дозвољена је изградња више подземних етажа уколико то услови на терену дозвољавају.</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>Неопходан паркинг односно гаражни простор, треба обезбедити истовремено са изградњом објекта.  Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража у више нивоа .  Хотели,ресторани и други угоститељски објекти као и други пословни објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели,могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене,за време док обављају делатност.  Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање  Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности је:  - за трговину и административно-пословне објекте .....1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> продајног тј. пословног простора;  за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета,зависно од категорије</p> <p>Дозвољена примена ауто лифта,ради смештања аутомобила у гаражу.</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>С обзиром да је предвиђена заузетост на парцели 100%, не прописује се обавезан проценат зеленила на парцели. Могуће је формирање незастртих зелених површина у виду озелењених кровова. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објекта нити постављање монтажних-демонтажних објекта.</p>

<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу. како би се максимално искористили потенцијали локације</p> <p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>-На делу објекта који није на међи са к.п.5161 ,нису дозвољени отвори односно, могуће је предвидети светларник</p> <p>-Основни принцип обликовања код изградње пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока односно карактеру амбијента.</p>
-----------------------	---

### 6.2.3.5. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА НА К.П. 5161

<b>НАМЕНА</b>	<p>Претежна намена -вишепородично становање.(део објекта према ул.Јанка Веселиновића</p> <p>Допунска намена - терцијалне делатности.(део објекта према ул.Јована Цвијића</p> <p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се обично формира у приземљу и на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- јавне делатности, комерцијално пословање, трговина</li> <li>- услужно занатство;</li> <li>-производно занатство (са ограниченом производњом) максимална површина пословног простора до 100 м<sup>2</sup></li> </ul> <p>С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу,очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне</li> <li>-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања,проветравања,доступности,кретања и др.9 као и приватност</li> </ul>
---------------	--

	<p>Њихових корисника -изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</p>
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	<p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м2 Минимална површина парцеле за слободно стојеће.....600 м2 Максимална површина парцеле није ограничена Минимална ширина парцеле.....12,0м</p>
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели је у складу са зоном изградње приказаном на графичком прилогу бр.4.б.План саобраћаја регулације и нивелације, до 80 % Зона изградње на кат. парцели бр.5161 се састоји из два дела: -део до улице Јована Цвијића са пословним простором у приземљу -део до улице Јанка Веселиновића</p> <p>Максимална спратност објекта.на к.п.5161.....од П+2+Пк (на делу парцеле до ул.Јована Цвијића) до П+4+Пк на делу парцеле до улице Јанка Веселиновића) (спратност је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације") Максимална висина објекта.на к.п. 5161 - до коте слемена ..... за П+2+Пк...12.0 м ..... за П+4+Пк.. 19.5 м - до коте венца.....за П+2+Пк.. 10.0 м .....за П+4+Пк...17.5 м</p> <p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" Дозвољена је изградња искључиво објеката у непрекинутом низу осим ако је на прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације" другачије приказано. Зона изградње на предметној парцели приказана је на графичком прилогу</p>

	<p>4.б. План саобраћаја,регулације и нивелације</p> <p>Кровови:  Препоручују се равни или коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. На појединим локацијама (блок уз улицу Војводе Мишића) из оправданих разлога могу да се изведу равни кровови са озелењеним површинама или кровним баштама у циљу што веће изградње одрживих објеката и ЕЕ објеката.  Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља:  . Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и да се обезбеди паркирање за новоформиран стамбени простор..</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката, у оквиру парцеле.</p> <p>Изузетно ,инвеститор може,уколико на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање са стамбени објекат ,да обезбеди секундарни паркинг (гаражни) простор ( мах.50 % од укупних потреба) у радијусу од 200 м од објекта, на посебној парцели,уколико се стекну законски услови за то.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража (у више нивоа,зависно од нивоа подземних вода).</p> <p>Дозвољено је коришћење ауто лифтова ради лакшег приступа подземним етажама предвиђеним за паркирање</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- администрација, занатство <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</li> <li>- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</li> <li>- банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</li> <li>- електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</li> <li>- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- трговина.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></li> <li>- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b></p>	<p>Могуће је формирање незастртих зелених површина у виду озелењених кровова. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на</p>

<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>предметној локацији.</p> <p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).</p>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења дефинисаним овим планом.</p>

#### 6.2.3.6. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ СА НАМЕНОМ КОМПАТИБИЛНОМ ПРЕТЕЖНОЈ НАМЕНИ - ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА НА К.П. 5161

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	<p>-Услужно-трговинске делатности: -Пословно-комерцијалне делатности: -банке,објекти локалне управе,пословни објекти државних органа,пословни објекти предузећа,осигуравајући заводи,пословни објекти за рентирање -Туристичке активности: - хотели - ресторани и други угоститељски објекти</p>
<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	<p>Минимална површина парцеле .....300 м2 Минимална ширина парцеле..... 10 м</p>
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ јавној саобраћајној површини минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели..... мах.80 &amp;</p> <p>Зона изградње на кат. парцели бр.5161 се састоји из два дела: -део до улице Јована Цвијића са пословним простором у приземљу -део до улице Јанка Веселиновића</p> <p>Максимална спратност објекта.на к.п.5161.....од П+2+Пк (на делу парцеле до ул.Јована Цвијића) до П+4+Пк на делу парцеле до улице Јанка Веселиновића)</p>

	<p>(спратност је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације")  Максимална висина објеката.на к.п. 5161  - до коте слемена ..... за П+2+Пк...12.0 м  ..... за П+4+Пк.. 19.5 м  - до коте венца.....за П+2+Пк.. 10.0 м  .....за П+4+Пк...17.5 м</p>
	<p>Хоризонтална регулација:  На графичком прилогу 4.б "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње ових објеката.  За фасаде постојећих објеката које се задржавају важи постојећа грађевинска линија.  Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.б. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p>
	<p>Кровови:  Препорука је да биду заступљени коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.  Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливоове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља:  Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и да се обезбеди паркирање за новоформирани стамбени простор..</p> <p>Дозвољена је изградња више подземних етажа уколико то услови на терену дозвољавају.</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Неопходан паркинг односно гаражни простор, треба обезбедити истовремено са изградњом објеката.  Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража у више нивоа .  Хотели,ресторани и други угоститељски објекти као и други пословни објекти који не могу да обезбеде потребан број паркинг места на сопственој парцели,могу да закупе паркинг места на површинама јавне намене,за време док обављају делатност.  Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности је:  - за трговину и административно-пословне објекте .....1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> продајног тј. пословног простора;  за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета,зависно од категорије</p> <p>Дозвољена примена ауто лифта,ради смештања аутомобила у гаражу.</p>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b></p>	<p>. Могуће је формирање незастртих зелених површина у виду озелењених кровова. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>

<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката.
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу. како би се максимално искористили потенцијали локације</p> <p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>-На делу објекта који није на међи са к.п.5161 ,нису дозвољени отвори односно, могуће је предвидети светларник</p> <p>-Основни принцип обликовања код изграње пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока односно карактеру амбијента.</p> <p>С обзиром да се ради о простору са највећим бројем утврђених (заштићених) НКД-СК који заједно са осталим објектима чине једну просторну целину дају се препоруке за будућу изградњу:</p> <p>-да узглед нових објеката (обликовање фасада,избор и примена грађевинских материјала,архитектонски елементи и детаљи) морају бити усаглашени са заштићеним НКД у окружењу,треба да допринесу заштити тих НКД,заштити типолошких карактеристика објеката који су карактеристични за Лозницу,очувању и успостављању амбијенталних вредности и укупних урбаних вредности централне зоне</p> <p>-нови објекти не смеју да угрозе право на поглед (визуре) суседних парцела нити да умање квалитет живота и рада на њима ( услова осунчања,проветравања,доступности,кретања и др.) као и приватност њихових корисника</p> <p>-изградњом нових објеката не смеју се заклањати и угрозити визуре утврђених НКД-СК</p>

#### 6.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

- На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:
- адаптација и санација
  - реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
  - затварање балкона и лођа;
  - доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
  - поделу функционалних делова објекта;
  - спајање функционалних делова објекта;
  - санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
  - санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

-дозвољава се доградња и надградња постојећих објеката до спратности и у оквиру зоне изградње дефинисаних овим планом уз услов испуњења свих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом.

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

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

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

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

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

## **7.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

### **7.1. Смернице за спровођење плана**

Измене и допуне Плана детаљне регулације између улица Војводе Мишића,Ђуре Јакшића,Светог Саве,Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници је дугорочни урбанистичко-плански документ који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује: основну организацију простора, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата измена и допуна плана, инфраструктурне капацитете и њихово повезивање са мрежама суседног и ширег подручја, мере чувања и заштите простора, мере заштите и унапређење животне средине, мере за спровођење Измена и допуна Плана и сл.

Измене и допуне су израђене у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ( Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009 - испр; 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/13-одлука УС,50/13-одлука УС,98/13-одлука УС,132/14,145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон ,9/2020); као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ( Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 88/2010) и важећим подзаконским актима.

Измене и допуне Плана се доносе за подручје обухвата приказано у графичком делу.

Тренутно важећи ПДР блока између Улица Војводе Мишића,Ђуре Јакшића,Светог Саве,Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници (основни план) ставља се ван снаге у делу обухвата Измена и допуна плана (кп. бр.5146, 5149, 5150,5161,5162 и 5125 КО Лозница) и примењиваће се Измене и допуне ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића,Ђуре Јакшића,Светог Саве,Јована



Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници.

Правила уређења и правила грађења која су дефинисана у Изменама и допунама Плана представљају оквир за утврђивање услова изградње односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијски услови и Грађевинска дозвола) за захтеве у простору који су дефинисани Изменама и допунама плана.

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

У оквиру обухвата Измена и допуна Плана обавезна је израда Урбанистичког пројекта за све парцеле у обухвату односно за све локације : „Европа“ ( к.п. 5150), „Централ“ (5162) , „Јела“ ( 5125),к.п. 5161 као и за к.п.5146 и 5150.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења дефинисаним овим планом .

Урбанистички пројекат ће дефинисати све урбанистичке параметре за изградњу. Изузетно су могућа одступања при изради Урбанистичког пројекта (због неажурности КТП-а) ради усклађивања планских решења са постојећим стањем на терену и то:- одступања од дефинисаних унутрашњих грађевинских линија (растојања од међа),под условом да се испоштују прописана растојања између суседних објеката и обезбеди колски прилаз.Дефинисана спратност , висина објекта и делова објекта не сме се повећавати урбанистичким пројектом.

## **7.3. Објекти и мрежа инфраструктуре**

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

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

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

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

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

У циљу реализације планираних садржаја потребно је да парцела има приступ јавној саобраћајној површини

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

или планирану водоводну, електроенергетску и ТТ,топлводну или гасну мрежу.

### **7.5. Смернице за заштиту животне средине**

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

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

### **7.6. Прелазне и завршне одредбе**

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

### **ГРАФИЧКИ ДЕО**

Постојеће стање:

- Лист 1.а - Извод из Измена и допуна ПГР-а Лознице
- Лист 2.а – Обухват плана
- Лист 3.а - Постојећа намена земљишта

Планско решење:

- Лист 1.б. – План намене површина
- Лист 2.б - Карактеристичне зоне и целине
- Лист 3.б – План заштите градитељског наслеђа
- Лист 4.б.- План саобраћаја,регулације и нивелације
- Лист 5.1.б – План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 5.2.б – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 5.3.б – План гасификације и топлификације
- Лист 6.б - План грађевинских парцела

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана
- Ситуациони план
- Одлука о приступању изради Измена и допуна Плана детаљне регулације између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници (бр. 06-29/19-34-5 од 04.10.2019.год.)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници (бр. Сл/2019 од 22.08.2019.год.)
- Услови за израду плана издати од стране ЕПС „Дистрибуција “ д.о.о Београд,огранак Лозница, бр.8Ј.1.1.0.Д.09.14-334746/1 од 12.11.2019.год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 613-1 од 01.11 .2019. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација" Лозница, бр. 161/1369. од 12.11.2019 год.
- Услови КЈП „Наш дом" Лозница број 1758 од 25.10,2019.год.
- Услови „Лозница-гас" ДОО Лозница број LG-237/19 од 04.11.2019.год.
- План заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде Измена и допуна ПДР блока између улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници ,број 858/1 од 20.11.2019.год.
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења у Шапцу 09.33 број 217-15957/19-1 од 28.11.2019.године
- Услови Телеком Србија бр. А332-471854/1 од 09.12.2019.год.
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта Измена и допуна Плана детаљне регулације блока између улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници
- Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт Измена и допуна Плана детаљне регулације блока између улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници од 20.08.2020.године