

I ОПШТИ ДЕО

1.0. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду овог Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019);
- Одлука о приступању изради Измена и допуна Плана детаљне детаљне регулације блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, бр. 06-36/19-36-10 од 17. децембра 2019.
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне детаљне регулације блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници, бр. 10-С/2019 од 18. 11. 2019. године.

Плански основ је План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014 и 13/2018) који је овај простор претежно наменио за садржаје из домена вишепородичног становања и терцијалних делатности (пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности).

1.2. Обухват плана и власнички статус

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

За почетну тачку описа границе обухвата плана, узета је тремеђа реке Штире ,ул. Вере Благојевић и ул.Вује Матића, одакле се обухват спушта ка југу, левом обалом-међом реке Штире до улице М.Борисављевића, па се пење на север обухватајући ул.Вује Матића као и делове парцела уз поменуту улицу, све до кп.5212/2, обухвата целу поменуту парцелу у оквиру које се налазе и парцеле 5212/3 до 5212/12(локали).

Табела 1.- Парцеле у КО Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	5209	7	РС Петровић Радивоје	породично становање са пословањем
2	5210	10	Максимовић-Раднић Слободанка	породично становање
3	5212/2	455	РС држалац Град Лозница	блоковска површина

4	5212/3	18	РС Павловић Чедомир	пословање
5	5212/4	12	РС држалац Манојловић Миладин	пословање
6	5212/5	23	РС Симић Владимир	пословање
7	5212/6	18	РС држалац Ивановић Љубиша	пословање
8	5212/7	18	Ђоковић Драган	пословање
9	5212/8	18	РС држалац Деспотовић Винка	пословање
10	5212/9	18	РС КојићСретен	пословање
11	5212/10	18	РС Јовичић-Ракић Даница и Јовичић Видоје	пословање
12	5212/11	18	РС држалац Марковић Горан	пословање
13	5212/12	44	РС држалац Марковић Горан	пословање
14	5217	19	Петричић Радојка, Јањић Раде и ГП „Euroimrex“ ДОО	вишепородично становање
15	5218	20	РС Драгићевић Јанко	породично становање са пословањем
16	5226	19	Новаковић Гордана и Новаковић Владимир	породично становање
17	5227	8	РС Каитовић Милан	породично становање
18	5228	21	РС Васић Станко, Васић Владимир и Говорчин Надежда	породично становање
19	део 11946	1183	РС држаоци Град Лозница, ЈВП „Србијаводе“ и Стефановић Љубица	Улица Вује Матића

Укупна површина обухвата износи **1147м²**.

2.0. Извод из планске документације вишег реда

Планом генералне регулације (Сл. лист Град Лознице, бр. 3/14 и 13/18), одређена су општа правила уређења и правила грађења за становање у ужем градском центру. Простор обухваћен овим Планом претежно је намењен вишепородичном становању а као допунска намена су терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности).

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

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободностојеће објекте 600 м²
- за објекте у низу 500 м²

- минимална ширина парцеле 12 м

Индекс или степен заузетости "З"

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

Висинска регулација:

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

Хоризонтална регулација:

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

Растојање објекта од бочних суседних објеката:

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

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

2.1. Измене и допуне ПДР-а блока између улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници

На предметном подручју, мења се регулациона линија у улици Вује Матића тако што ће регулациона ширина бити уједначена целом дужином саобраћајнице. На тај начин обезбедиће се услови за озакоњење постојећих објеката који својим габаритом прелазе у планирану регулацију саобраћајнице.

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 и не повећавају се укупни планирани гранични капацитети комуналне ИС као ни урбанистички параметри.

Такође, за мање измене и допуне планског документа, спроводи се (према чл.73 горе поменутог Правилника) скраћени поступак - без раног јавног увида.

3.0. Опис постојећег стања

Катастарске парцеле које су предмет Измена и допуна овог Плана налазе се у улици Вере Благојевић и Вује Матића. Оне припадају грађевинском подручју и ужем градском центру. Простор је првенствено намењен вишепородичном становању и пратећим функцијама становања (пословно-комерцијални, услужно - трговински садржаји и туристичке делатности). На парцели 5212/2 у улици Вере Благојевић изграђен је објекат са искључиво комерцијалним и пословним садржајима.



Сл. 1 – Улица Вере Благојевић



Сл. 2 – Улица Вује Матића

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Извршене промене у оквиру Измена и допуна ПДР-а

На предметном подручју исправља се регулациона линија у улици Вује Матића тако што ће регулациона ширина бити уједначена целом дужином саобраћајнице, што ће омогућити озакоњење постојећих објеката који својим габаритом прелазе у планирану регулацију саобраћајнице.

2.2. Намена површина са билансима

Све парцеле у обухвату Плана, налазе се у грађевинском подручју и припадају ужем градском центру.

Табела бр. 2 – Планиране јавне и остале површине

Биланс у обухвату плана површине 1147 м²	Површина (м ²)		Заступљеност у обухвату плана (%)
Површине јавне намене	саобраћајне површине	729	63,56
Остале површине	терцијалне делатности	418	36,44

Укупна површина обухвата износи**1147м²**.

2.3. Карактеристичне зоне и целине

С обзиром да је предметно подручје јединствена целина, није вршена никаква подела на мање урбанистичке целине и зоне.

2.4. Општи услови регулације и нивелације

Планом регулације су утврђене површине јавне намене. Од делова постојећих и целих парцела формираће се површине јавне намене (према графичком прилогу бр. 2.3. – План разграничења јавних површина).

2.5. Правила парцелације и препарцелације

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина

ТАЧКА	Y	X
1	6597770.829	4932749.039
2	6597771.420	4932751.204
3	6597775.570	4932756.521
4	6597779.854	4932760.324
5	6597783.893	4932765.064
6	6597786.893	4932769.125
7	6597796.731	4932782.217
8	6597798.006	4932783.183
9	6597799.388	4932783.359
10	6597799.760	4932783.067
11	6597810.267	4932774.766
12	6597815.503	4932769.750
13	6597823.123	4932760.479
14	6597829.589	4932750.371
15	6597834.811	4932739.566
16	6597838.715	4932728.219
17	6597841.245	4932716.489
18	6597842.077	4932709.465
19	6597842.486	4932704.553
20	6597842.987	4932692.066
21	6597842.959	4932681.529
22	6597843.063	4932672.752
23	6597843.186	4932668.061

24	6597843.552	4932661.653
25	6597844.312	4932655.281
26	6597844.055	4932652.794
27	6597842.699	4932650.806
28	6597840.477	4932649.660
29	6597827.234	4932646.648
30	6597789.425	4932751.037

Површине парцела јавног земљишта:

Парцела	Начин формирања	Површина (м ²)
П1 За проширење ул.В.Благојевић	део к.п. 5212/2	1
П2 За проширење ул.В.Благојевић	део к.п. 5212/2	37
П3 Плато	део к.п. 5212/2	164
П4 Ул.Бује Матића	Делови к.п. 11946, 5212/2,5209,5210,5217,52 18,5226,5227 и 5228	1307
П5 За проширење ул.В.Благојевић	део к.п. 5228	20

За остало земљиште предвиђена је површина од 418м², како је и приказано на графичком прилогу и то: кп.5212/3, 5212/4, 5212/5, 5212/6, 5212/7, 5212/8, 5212/9, 5212/10, 5212/11, 5212/12 и део 5212/2.

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

2.6. Урбанистички и други услови за саобраћајне површине

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

Парцеле у обухвату Плана оивичене су улицом Вује Матића са источне и Вере Благојевић са стране. Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 7,5 м до 10м.

Регулациона ширина у улици Вује Матића се коригује у односу на регулациону ширину у важећем ПДР и износи 7,5м дуж целе саобраћајнице.

Паркинг места за потребе објеката комерцијалих и пословних садржаја треба да се формира на слободном делу сопствене грађевинске парцеле, или као подземна гаража, са бројем места који одговара важећим нормативима.

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

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

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

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

2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.8.1. Хидротехничка инфраструктура

а) постојеће

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

- подземна мрежа кућних прикључака до постојећих објеката, као и трасе постојеће инфраструктуре у саобраћајницама, приказаним на графичком прилогу бр. 2.6. – План хидротехничке инфраструктуре.

1) Фекална канализација

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

2) Кишна канализација

У овом делу насеља, постоји делимично изграђена кишна канализација.

б) планирано

1) Водоводна мрежа

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

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

2) Фекална канализација

У овом делу насеља је планиран сепаратни систем канализације. Постојећа мрежа је стара и изграђена од керамичких канализационих цеви. Потребно је реконструисати постојећу канализациону мрежу (у улици Вере Благојевић - керамичка Ø200мм).

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

3) Кишна канализација

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

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

Услови за прикључење на водну инфраструктуру

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

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

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

2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

а) постојеће

Основна карактеристика овог простора је изграђено грађевинско земљиште. У непосредном окружењу обухвата Измена и допуна ПДР од електроенергетских објеката налази се:

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

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

б) планирано

Трафостанице

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

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

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

Средњенапонска мрежа 10kV

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

Нисконапонска мрежа

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

Нова мрежа кабловске канализације је планирана са најмање четири ПВЦ цеви $\Phi 110$ мм (тачан број одредиће се пројектном документацијом) и кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40 м и на тај начин се омогућава напајање објекта у блоку.

Јавна расвета

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

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

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

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

2.8.3. Телекомуникације

а) постојеће

Предметно подручје припада кабловском подручју бр.1, АТЦ Лозница. У улици Вере Благојевић постоје окна ТТ кабловске канализације. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима.

б) планирано

Тренутна ТТ инфраструктура не задовољава будуће потребе корисника.

За нове планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у Немањиној до новопланираних објекта положити две ПЕ цеви, пресека 50мм, потребне дужине за потребе телекомуникационих каблова, како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити унутрашњи

телефонски изводни ормар чији ће се капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом. Приводни ТТ кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод на пр. пресек 16мм, а за вертикални развод користити већи пречник, на пр. пресек 32мм.

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

2.8.4. Топлификација и гасификација

Предметни блок је у зони у којој је изграђен вреловод који пролази левом страном Гимназијске улице. Сви планирани пословно – стамбени објекти могу се прикључити на вреловод ЈКП „Топлана – Лозница“.

Планирани објекти могу се прикључивати на систем у зависности од редоследа изградње и уз услове који ће се издавати уз добијање локацијске дозволе посебно за сваки планирани објекат.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

- у случајевима када се гасовод поставља у трупцу пута или улице, као у овом случају, при реконструкцији или изградњи улице, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина при откопу дубљем од 0,5 м од коте завршног слоја коловоза, односно употребе радних машина за набијање тла, чија је радна ширина мања од 1,5 м;

- дистрибутивна мрежа дуж улице и код прелазака преко исте је положена на дубини од 1,0 м од коте тла до горње изводнице гасовода, а кућни гасни прикључци су на дубини 0,6 м, са уграђеном обележавајућом траком. Ако се радови на изградњи или реконструкцији путева или улица или инсталација уграђених у трупцу улице изводе на већој дубини, гасовод се претходно мора заштитити профилисаним армирано-бетонским елементима од механичких и других оштећења;

- при паралелном вођењу или укрштању са гасоводом, цевовода који служе за транспорт топлих флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20 степени Целзијуса;

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

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

- при укрштању подземних водова (водовод, канализација и други) са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м, уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења;

- у подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, кидањем или било каквим механичким оштећењем, морају се предузети одговарајуће мере заштите;

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

2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Заштита животне средине

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом (Службени гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72-09, др. закон и 43/11 – УС) и условима надлежних органа и институција.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи, тако што ће негативне утицаје на животну средину у оквиру планског подручја свести у границе прихватљивости. Делатности које се могу одвијати на парцелама у обухвату треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

На основу анализе стања животне средине просторних односа предметне локације са својим окружењем, планираних активности у планском подручју, процењених могућих значајних негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су следеће мере заштите:

1) Мере заштите воде

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

2) Мере заштите од електричних поља

Средњенапонска и нисконапонска мрежа су кабловске положене подземно у тротоарима улица тако да њихова електрична поља немају никакав штетан утицај на околину.

3) Опште мере заштите животне средине

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, група за послове заштите и унапређења животне средине, бр. 501-95/2015 од 18.9.2015.год.:

1. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
2. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објеката;
3. при утврђивању габарита планираних објеката водити рачуна о % учешћу зелених и незастртих површина, а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града, утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Лознице, бр. 3/14 и 12/2014);
4. у делу објекта намењеног пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет становања у објекту;
5. објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
6. планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
7. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и отпад који настане у току изградње планираног објекта, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
8. утврдити услове и начин извођења пројекта, у складу са стандардима и прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката (ТС 10/0,4) Kv и водова НН;
9. при реконструкцији, доградњи или изградњи објеката, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација, због угрожавања животне средине;
10. при пројектовању и изградњи, односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације;
11. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта, како је то регулисано у условима заштите од пожара;
12. саобраћајнице унутар објеката, улазе/излазе, пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, као и прилаз ватрогасних возила;
13. потребно је реконструисати канализациони колектор у улицама Вује Матића (Ø200 ПВЦ канализациони колектор), Вере Благојевић (Ø200 керамичка цев) и Немањиној улици (Ø200 керамичка цев);
14. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања.
15. обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање. По могућству планирати примарну рециклажу, односно

- раздвојено сакупљање у засебним судовима папира, стакла, пластике и другог отпада насталог у домаћинствима, трговинским радњама, и др.;
16. потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м² које ће служити за прикупљање комуналног отпада;
 17. атмосферске отпадне воде са саобраћајница и манипулативних површина подручја, које се евентуално могу загадити уљима, мастима и нафтним дериватима, прикупити посебним системом канализације и преко таложника за механичке нечистоће и сепаратора уља и масти (претходни предtretман), евакуисати у канализациону мрежу општег типа, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
 18. санитарно-фекалне отпадне воде, настале у оквиру постојећих и планираних објеката, прикупити посебним системом канализационе мреже и евакуисати у колектор јавне канализације, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
 19. у случају да се предвиђа изградња уљне трафостанице, неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља;
 20. за изградњу евентуалне котларнице, предвидети резервоаре за лож-уље, мазут или нафту са двоструким плаштом или резервоаре смештене у одговарајуће танкване, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, за случај настанка акцидентних ситуација;
 21. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. Гласник СРС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

2.9.2. Мере заштите земљишта и управљање отпадом

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима, обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији и изван специјалних судова је забрањен.

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

Места и број посуда за смеће утврдиће се урбанистичким условима на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине изборних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Посуде за смеће лоцирати у посебно изграђене нише у делу слободних површина (коловозу или тротоару са обореним ивичњаком), или изградњом ниша поред последњег паркинг места, са бетонском подлогом и могућношћу чишћења и прања.

Локација контејнера или неких других судова морају имати неометан приступ за комунална возила, при чему саобраћанице морају бити пројектоване тако да пропусте комунална возила за одвоз смећа, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5м и дужине до 12м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3м носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

2.9.3. Мере заштите од пожара, буке итд.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве и окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95) и у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС 111/9, 20/15 и 87/18).

Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода. Ако се планира изградња објеката у низу, предвидети противпожарно одвајање.

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

- поштовати Закон о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 26/09), као и подзаконска акта 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 границе вредности;

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

Заштита овог чиниоца животне средине подразумева ограничење или смањење емисија загађујућих материја и то првенствено:

- стриктно ограничавање емисије загађујућих материја из саобраћаја и домаћинства кроз даљи развој система гасификације и топлификације, појачану контролу рада котларница, подстицање енергетске ефикасности.

- **Мере заштите од елементарних непогода**

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објеката. Све нове објекте пројектовати према условима из сеизмике и са постављеним громобранским инсталацијама.

- **Заштита од земљотреса**

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

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

2.9.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката (јужна страна);
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

2.9.5. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

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

У складу са важећим прописима из ове области - Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.гласник РС, бр. 18/97), Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС, бр. 46/2013) као и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015) - обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору на следећи начин:

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

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1.1. Хидротехничка инфраструктура

- Водоводна мрежа (правила грађења)

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

- Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 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 $D+2*0,30\text{м}$, где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;

- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодной размери;
- интнзитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;
- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;
- испирање цевовода према прописима;
- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;
- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;
 - обезбедити водонепропусност шахтова;
- шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала;
- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;
- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;
- у шахтовима изградити кинете;
- могућа је етапна (фазна) изградња;
- пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор;
- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;
- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није 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.

3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за подземне инсталације:

- при слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- каблови се у рову полажу у слоју постелнице 20см. Постелница 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;
- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- при укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см (чисти размак);
- паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;
- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;
- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Надземне инсталације:

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом, према члановима 155. до 158. Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92);
- распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 lx;
- нова стубна места пројектовати у јавним површинама тако да не ометају приступ објектима и парцелама;
- нова стубна места се изузетно могу пројектовати и у приватним парцелама уз сагласност корисника уз услов да не ометају приступ објектима и парцелама;
- нове кућне прикључке пројектовати подземно или надземно, искључиво самоносивим кабловским снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

3.1.3. ТТ мрежа

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Правила грађења - општа правила за изградњу објекта

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели, дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогућују несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова грађења. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони насеља, може се поклопити са регулационом линијом парцеле, под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже (стопе темеља, подрумски зидови, шахтови подрумских просторија) – не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију.

не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

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

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

- дужина испада може бити максимално 1,0м, ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине фасаде;

- испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе суседне парцеле, испади на објектима нису дозвољени.

Излози локала – 0,30м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња локала у приземљу;

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

Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м;

Конзолне рекламе – 1,20м на висини изнад 3,00м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта.

Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.

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 терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења за типичну насељску целину, при чему максимална кота слемена на може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,55м.

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови, од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње, као што су близина суседних објекта, носивост тла, и сл.

- Приступ објекту

Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза - пута је 2,5м. Код великих објекта није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).

- Паркирање

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора;

- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м².

Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.

- Обликовање фасаде

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта, која не може бити флуоресцентна, шарена и сл.

- Ограђивање парцела

Није предвиђено ограђивање парцела.

Грађевинска парцела, као и објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

3.3. Правила грађења за постојеће објекте

На предметном подручју планирана је постепена замена породичних објеката са објектима терцијалних делатности. До привођења парцеле планираној намени, дозвољено је текуће одржавање и санирање постојећих објеката на парцели.

На к.п. 5212/2, 5212/3, 5212/4, 5212/5, 5212/6, 5212/7, 5212/8, 5212/9, 5212/10, 5212/11, 5212/12, као и на к.п. 5217 задржавају се постојећи објекти. На њима је могуће извршити следеће интервенције:

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објектима се изводе под одређеним условима, у складу са постојећим законима:

- надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри, не дозвољава се надградња или доградња објеката;
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама; доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама; није дозвољена намена која би могла да угрози животну средину или сигурност суседних зграда;
- дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора, и сл.), уз поштовање услова из Плана.

У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити дефинисана грађевинска линија.

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. Смернице за спровођење плана

Израда Измена и допуна овог Плана представља почетну фазу у дужем низу активности на реализацији намене локације. Спровођењем плана обезбеђује се уређење простора у обухвату, на основу планских решења и правила и према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20); као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 88/2010).

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

Доношењем ових Измена и допуна Плана ставља се ван снаге важећи ПДР блока између улица улица Вере Благојевић, Вује Матића, Миодрага Борисављевића и Немањине у Лозници и то у делу обухвата који је одређен Изменама и допунама овог Плана.

Правила уређења и правила грађења у овом Плану представљају оквир за утврђивање услова изградње нових и реконструкцију постојећих објеката, односно представљају оквир за издавање докумената (Локацијских услова и Грађевинске дозволе) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

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

4.3. Објекти и мрежа инфраструктуре

Планирана решења инфраструктуре и саобраћајница, предвиђена су да побољшају постојеће стање и задовоље будуће потребе обухваћеног подручја и на нивоу донетих стандарда.

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

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајнице, комуналне и остале инфраструктуре која ја дефинисана Планом, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничких решења постојећих и планираних објеката инфраструктуре, носивости тла, имовинско-правних односа, и др.

4.4. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

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

4.5. Смернице за заштиту животне средине

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

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

4.6. Прелазне и завршне одредбе

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