С А Д Р Ж А Ј

I ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод
1.2. Правни и плански основ за израду плана #
1.3. Извод из планске документације вишег реда
1.4. Обухват плана и власнички статус земљишта
1.5. Опис постојећег стања

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција уређења простора
2.2. Намена површина са билансима
2.3. Карактеристичне зоне и целине
2.4. Општи услови регулације
2.5. Правила парцелације и препарцелације
2.5.1. Подела земљишта на површине јавне намене и површине остале намене
2.6. Урбанистички и други услови за саобраћајне површине
2.7. Урбанистички услови за објекте јавне намене
2.8. Урбанистички и други услови за уређење зелених и слободних површина

2.9. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.9.1. Хидротехничка инфраструктура
2.9.2. Електроенергетска инфраструктура
2.9.3. ТТ инфраструктура
2.9.4. Топлификација и гасификација
2.10. Услови и мере заштите за уређење простора
2.10.1. Заштита градитељског наслеђа
2.10.2. Заштита животне средине
2.10.3. Мере заштите земљишта и управљање отпадом
2.10.4. Мере заштите од пожара, буке итд.
2.10.5. Мере енергетске ефикасности изградње
2.10.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
#
3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1.1. Хидротехничка инфраструктура
3.1.2. Електроенергетска инфраструктура
3.1.3. ТТ мрежа
3.1.4. Гасификација и топлификација

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града
3.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ужег градског центра
3.2.3. Урбанистички параметри за доградњу Гимназије (к.п. 5294)
3.2.4. Урбанистички параметри за парцеле за објекте друштвеног стандарда
3.2.5. Правила грађења за постојеће објекте
3.2.6.Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са зеленим површинама
4.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА
4.1. Смернице за спровођење плана
4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта
4.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације
4.4. Објекти и мрежа инфраструктуре
4.5. Смернице за заштиту животне средине
5.0. Прелазне и завршне одредбе

#

ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање

1. Извод из ПГР за насељено место Лозница – План функционалне организације насеља;
2. Обухват плана;
3. Постојећа намена површина;

Плански део

2.1. План саобраћаја, регулације и нивелације;
2.2. План разграничења површина јавних намена;
2.3. План намене површина;
2.4. План површина јавне намене;
2.5. План ЕЕ и ТТ инфраструктуре;
2.6. План хидротехничке инфраструктуре.
2.7. План гасификације и топлификације.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, бр. 06-35/14-18-9 од 5. септембра 2014;
- Одлука о приступању изради Извештаја о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, бр. 7-С/2014 од 27.08.2014.;
- Копија плана за катастарске парцеле у обухвату плана;
- Геодетска подлога;
- Услови за израду плана издати од стране ЈП "Водовод и канализација" бр. 72 од 4.12.2014.год;
- Услови за израду плана издати од стране ЈП "Електросрбија" ЕД Лозница, бр. 4 - 196/14 од 25.11.2014.год;
- Услови за израду плана издати од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, бр. 217-12228/14-1 од 1.12.2014.год;
- Услови за израду плана од стране "Телеком Србија" АД Београд, бр. 7535-111/756 БИ од 31.12.2014.год;
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП „ Топлана –Лозница“, бр. 124-1 од 5.2.2015.год.;
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“, бр. 620/1 од 5.1.2015. год;
- Услови за израду плана издати од ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-22075/14-1 од 28.11.2014.год;
- Услови за израду плана издати од „ЛОЗНИЦА-ГАС“, д.о.о Лозница, бр. 804/14 од 06.11.2014.год;
- Мишљење издато од стране ЈВП „Србијаводе“, Београд, бр. 5143/1 од 28.11.2014.год.;

- Решење Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, бр. 020-627/3 од 08.05.2015.год;
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ од 5.5.2015.год.;
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ од 03.09.2015.год.
- Услови одељења за планирање и изградњу, група за послове заштите и унапређења животне средине, бр. 501-39/2015 од 29.04.2015.год.
- Мишљење издато од стране Министарства просвете, науке и технолошког развоја, Београд, бр. 353-01-24/2015-05 од 14.12.2015.год.;
- Услови издати од стране Министарства просвете, науке и технолошког развоја, Београд, бр. 353-01-17/2015-05 од 13.10.2015.год.;
- Услови издати од стране Министарства просвете, науке и технолошког развоја, Београд, бр. 350-01-19/2016-17 од 05.12.2016.год.;
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта ПДР блока „Гимназија“ од 22.04.2015.;
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта ПДР блока „Гимназија“ од 03.09.2015.;
- Записник са 20. Седнице Комисије за планове града Лознице од 09.07.2015.;
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта ПДР блока „Гимназија“ од 17.05.2019.;
- Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт ПДР блока „Гимназија“ и Извештај о стратешкој процени утицаја ПДР блока „Гимназија“ од 22.08.2019.г.;
- Решење о позитивној сагласности на Извештај о СПУ на животну средину, бр. 501-73/2019-VI од 02.09.2019;
- Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, бр. 06-34/19-35-2 од 3. децембра 2019.г.

#

#

#

#

#

#

I ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лознице, бр. 3/2014). Подручје обухваћено планом налази се у зони ужег градског центра и намењено је за комерцијалне садржаје и садржаје из домена друштвеног стандарда, а као допунске намене становање уз комерцијалне и спортско-рекреативне садржаје. Планом генералне регулације је прописана обавеза разраде кроз план детаљне регулације за наведену намену.

1.2. Правни и плански основ за израду плана

План детаљне регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, ради се на основу Одлуке о изради Плана регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 5. септембра 2014. године.

Плански основ је:

- План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лознице, бр. 3/2014), и
- Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице, бр. 13/2018).

Планом генералне регулације је прописана обавеза разраде кроз план детаљне регулације за наведене намене.

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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др.закон);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. глсник РС“ бр. 32/19);

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015);

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока „ Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире у Лозници, бр. 06-35/14-18-9 од 5. септембра 2014.

Саставни део ове Одлуке је и Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана, бр. 7-С/2014 од 27. 8. 2014. године.

1.3. Извод из планске документације вишег реда

Подручје обухваћено планом се налази у зони ужег градског центра. Правила уређења и грађења према важећем планском документу (ПГР) за ову зону су следећа:

Правила грађења

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

Намена:	услужно-трговинске делатности: -робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање -туристичке активности: -хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти -уз терцијалне делатности је могуће организовати вишепородично становање у односу становање:терцијалне делатности од 70:30% до 30:70%
Парцела:	-минимална површина парцеле ……..……....300 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс на парцели …….. 70% Правила за степен заузетости:Парцела са комерцијалним делатностима може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони града (главни градски центар и проширени градски центар), усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким границама парцела.
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+5 -максимална висина објекта …… 20,0 м
Хоризонтална регулација:	-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 x вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 x вишег објекта - за двојне објекте ……...1/2 x вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели …….…….. 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Код планирања и изградње нових пословних објеката потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објеката, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.) На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. Правила за архитектонско обликовање: Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За

	веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

Б.3.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, екслузивним становањем, апартманским, пословним и ренталним становањем, становањем у функцији туризма у зони ужег градског центра

Парцела:	- минимална површина парцеле - за слободно стојеће објекте……..... 600 м2 - за објекте у низу ……..500 м2 -минимална ширина парцеле…….. -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60% - максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама …….. 70%
Висинска регулација:	- максимална спратност објеката .....……По+Пр+4 - максимална висина објеката - до коте слемена…….....17,5 м
Хоризонтална регулација:	- 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 4м - 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 - двојни објекти ….....……1/2 х вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћног објекта ……П - максимална висина помоћног објеката - до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим

	уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)

В.6. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са образовањем

Намена:	Под образовањем се подразумева: предшколско образовање, основно образовање, средњошколско образовање, високошколско образовање. Зоне намењене образовању (све категорије школских објеката) обухватиле су постојеће локације. Нове локације намењене функцијама образовања могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. Изградња ових објеката је дозвољена и у радним зонама уколико се ради о специфичним образовним профилима за потребе производње. Могућа је изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања (предшколско, основно, средње и високошколско): школе, библиотеке, ученичке радионице и лабораторије, дечија и спортска игралилишта, фискултурне сале и сл. Уколико се у постојећим објектима издају просторије за друге намене, то може бити искључиво у функцији исхране ученика или продаје школског прибора. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности: трговина на мало искључиво хране и безалкохолних пића, кантине, објекти за истраживање и развој. У оквиру комплекса школе дозвољена је и изградња ученичких домова.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Како се годинама не може дефинисати решење које би било оствариво, има се сматрати да ако објекат има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно плански планирати проширења. У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену школским објектима у централним градским блоковима је

	немогуће обезбедити слободан, припадајући простор у складу са нормативима јер су или грађене када нормативи нису били утврђени или је њихова изградња завршена а да се предходно није прибавило потребно земљиште. Ако школа има употребну дозволу, постојећа парцела је довољна за функционисање објекта и није потребно плански планирати проширења. За нове комплексе неопходно је обезбедити минимално 25 m2 површине парцеле по ученику у једној смени. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.
Индекс заузетости:	Максимално 40% за нове комплексе (без сале за наставу физичког васпитања). Индекс заузетости за постојеће комплексе може бити максимално 70%.
Вертикална регулација:	Максимална спратност објеката може бити три надземне етаже. Максимална спратност објеката високошколства се не ограничава али не може прећи спратност зоне у којој се налази.
Хоризонтална регулација:	-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 .... 5,0 м Утврђује се минимална удаљеност од бочних и задње међе од 4м, која може бити додатно коригована противпожарним условима.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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 према суседној парцели. У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене. Дозвољено је и постављање монтажно-демонтажних објеката изнад спортских терена ("балон" сале и сл.) у функцији недостајућих сала за физичко васпитање и у циљу одржавања наставе.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и према нормативима за образовање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси школа, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.

Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се доградња и надоградња као и све остале интервенције описане у Општим правилима грађења у делу Интервенције на постојећим објектима уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. За објекте код којих су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

В.7. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са здравством

Намена:	Могућа је изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом здравствене заштите: болнице, домови здравља, амбуланте, лабораторије, апотеке и сл. Искључиво је забрањено: становање (сем апартманских јединица за домаре) и пословање сем продаје готових прехрамбених производа, штампе, медицинских и фармацеутских производа и сл.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност је П+5.
Хоризонтална регулација:	-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 објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2x вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене. -спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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 2,5м, 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 према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и према нормативима за здравство.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси здравствених установа са стационаром, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се доградња и надоградња као и све остале интервенције описане у Општим правилима грађења у делу Интервенције на постојећим објектима уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. За објекте код којих су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

В.8. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за социјалне потребе

Намена:	У социјалне потребе спадају објекти и парцеле: заштита деце и омладине, домови за старе, домови за лица са посебним потребама, заштита угрожених категорија становништва, објекти и парцеле организација које се брину о социјалним потребама, Црвеног крста и сл. Објекти и парцеле намењене функцијама обезбеђења социјалних потреба могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом социјалне заштите: дечија и спортска игралишта, фискултурне сале, објекти за разне специјалне потребе, народне кухиње, верски објекти и сл.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мораобезбедити приступ противпожарног возила. Изградња нових објеката ће се радити у складу са специфичним потребама корисника и планираним капацитетима.
Индекс заузетости:	Максимално 60% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност је П+3 за нове комплексе.
Хоризонтална регулација:	- 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 објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м

	- за објекте у низу.....2,50 м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2x вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене. -спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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 према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и према нормативима за објекте за социјалне потребе.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине комплекса. Комплекси социјалних установа са стационаром, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Интервенције на постојећим објектима:	Дозвољава се доградња и надоградња као и све остале интервенције описане у Општим правилима грађења у делу Интервенције на постојећим објектима уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

B.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са спортско-рекреативним површинама

Намена:	Објекти спорта и рекреације су: спортско рекреативни центри са комерцијалним делатностима, спортско рекреативне површине јавне намене, купалишта и плаже, остале спортско рекреативне површине. Површине и објекти могу бити у свим облицима својине. У овим зонама је могућа изградња објеката који су компатибилне намене са општом наменом спорта и рекреације: дечија и спортска игралишта, купалишта, спортске дворане, јавна и друга паркиралишта, угоститељски објекти и сл. Искључиво је забрањено: становање, пословање (сем пословања у

	функцији спорта, рекреације, туризма и угоститељства) и производне делатности. Спортско рекреативни центри са комерцијалним делатностима представљају мултифункционалне целине које треба да омогуће фазну изградњу примарно, спортских објеката на локацијама и коришћење у свим годишњим добима. Уз сталне и повремене спортске манифестације, у оквиру комплекса се могу формирати простори за: административно - комерцијалне делатности, угоститељски садржаји, смештајни капацитети (хотели, мотели, хостели и др.), конференције, симпозијуми, конгреси, скупови, венчања, предавања, изложбе, концерти, разне ревије и сл. У оквиру свих градских зона, на површинама јавне намене је дозвољено подизање површина за спорт и рекреацију. Те површине и објекти су доступни свим грађанима. У зони од 50m од границе средњег водостаја је могућа организација плажа и купалишта. Остале спортско рекреативне површине представљају све друге врсте спортско рекреативних површина у различитим облицима својине.
Парцела:	Минимална површина парцеле је 1000м2.
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60% У индекс заузетости не улазе терени, трибине, стазе и сл.
Висинска регулација:	Максимална спратност објеката је П+2, односно до 15м ако се ради о спортским дворанама.
Хоризонтална регулација:	-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 .... 5,0 м Утврђује се минимална удаљеност од бочних и задње међе од 5м, која може бити додатно коригована противпожарним условима.
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћног објекта ……П - максимална висина помоћног објеката - до коте слемена …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. 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 2,5м, 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 према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и према нормативима за спортско-рекреативне садржаје.

Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Уколико се изводе травнати терени, удео зелених површина је 10%.
Посебни услови:	Уз све основне и средње школе планирати зелене као и спортско рекреативне површине у отвореном и затвореном простору. Школски објекти се нормирају тако да омогуће редовно одвијање наставе физичког васпитања у отвореном (рукомет, мали фудбал, кошарка, одбојка, стазе) и затвореном простору према нормативима. У свим деловима града где не постоји могућност реализације посебних јавних спортско рекреативних центара и затворених спортских објеката планирати двојно коришћење спортских објеката за потребе школског и рекреативног спорта. При дечијим установама се уређују простори за игру деце у парковском амбијенту. Постојеће спортско-рекреативне површине и дечија игралишта у оквиру стамбених и комерцијалних блокова се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена у друге намене. Реализоване спортско рекреативне површине и дечија игралишта или оне које су планиране важећим планским документима, а нису реализоване треба дефинисати у оквиру јавне или посебне парцеле са јавним режимом коришћења. Дозвољени су изградња, реконструкција, адаптација и поправка дечијих и спортско рекреативних игралишта у стамбеном и комерцијалном блоку. У погледу нових простора за рекреацију и спорт, разликујемо две врсте могућих облика организације и уређивања простора за рекреацију и спорт интегрисаних у становање: • заједнички простори за рекреацију на нивоу суседства са јавним режимом коришћења. Утврђују се: а)плановима детаљне регулације или б)урбанистичком пројектом. Лоцирање ових простора треба да буде по могућности централно у односу на гравитирајуће кориснике. Простори треба да буду приступачни, повезани са главним пешачким и бициклистичким токовима, уређени и опремљени према стандардима за одговарајућу активност. На просторима дефинисаним као локални паркови (суседства) могу се реализовати спортски терени на отвореном, дечија игралишта и помоћни и пратећи објекти (не више од 5% изграђености и мин.50 % озелењености простора). Изграђивање може бити привремено (балон хале) и трајно. • приватни простори -организација и уређивање приватне парцеле за рекреацију и спорт намењено јавном, полујавном и приватном коришћењу. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени идр.). Изграђивање може бити привремено (балон хале и сл.) и трајно. Сви јавни градски рекреативни простори - самостални и повезујући (постојећи и новопланирани) морају се разрађивати плановима детаљне регулације на основу претходних истраживања или урбанистичким пројектима. Постојећи спортско рекреативни центри, терени и објекти се задржавају. Дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, употпуњавање потребним рекреативним - спортским помоћним и пратећим садржајима у отвореном или затвореном простору. На локацијама предвиђеним за рекреативне и спортско рекреативне

	центре и терене не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији рекреације и спорта. До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати само објекти и терени за рекреацију и спорт.

Табела компатибилних намена

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

1.4. Обухват плана и власнички статус земљишта

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 5263, 5260 и 11919. Од ове тачке, граница обухвата се креће источном страном Пашићеве улице, до тромеђе парцела 5352, 5236 и 5229. Затим, прелази преко улице Миодрага Борисављевића до тромеђе парцела 5352, 5355 и 5229, одатле јужном страном Трга Јована Цвијића до пресека са улицом Војводе Мишића (висинском тачком 127.89). Одатле граница обухвата скреће ка северу, до тромеђе парцела бр. 5352, 5301 и 5295. Даље се креће западном страном Гимназијске улице до улице Јована Цвијића, где скреће ка северу и где се, идући левом обалом реке Штире, спаја са почетном тачком.

Границом плана обухваћене су следеће катастарске парцеле:
5263, 5264/1, 5266, 5267, 5268/1, 5268/2, 5268/3, 5268/4, 5269, 5270, 5271, 5272, 5273, 5274, 5275, 5276, 5277, 5278, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283, 5284, 5285, 5286, 5287, 5288, 5292, 5293, 5294, 5295 и део к.п. 5352.

Све катастарске парцеле налазе се у К.О. Лозница.

Табела 1. - Парцеле у КО Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	5263	2621	РС држалац Град Лозница и ЈП „Путеви Србије“	Улица Пашићева
2	5264/1	288	РС Илић Јелка и Илић Милан	породично становање и пословање
3	5266	243	РС држаоци Тешмановић Драган, Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	пословање
4	5267	382	РС држаоци Тешмановић Драган, Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	пословање
5	5268/1	2946	РС држаоци Тешмановић Драган, Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	блоковска површина
6	5268/3	293	РС држалац Град Лозница	блоковска површина
	5268/4	647	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	блоковска површина
7	5269	192	РС држаоци Тешмановић Драган,	пословање

			Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	
8	5270	288	РС држаоци Тешмановић Драган, Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	пословање
9	5271	358	РС држалац власници посебних делова	вишепородично становање
10	5272	454	РС држалац власници посебних делова	вишепородично становање
11	5273	39	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
12	5274	21	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
13	5275	11	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
14	5276	11	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
15	5277	19	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
16	5278	16	РС држалац Ковачевић Драгутин, Владић Радомир	пословање
17	5279	48	РС држаоци Тешмановић Драган, Поповић Радојка, Стефановић Надежда, Стефановић Светислав, Николић Драгослав, Стакић Душко, Град Лозница и ГП „Euroimpex“	трафо станица
18	5280	551	РС Ђорђевић Милош	породично становање и пословање
19	5281	327	Тутуновић Олга	породично становање и пословање
20	5282	330	Марковић Љубомир	породично становање
21	5283	438	РС МаксимовићБранко	породично становање
22	5284	581	РС Владић Миленија, Владић Радмила, Станковић Слободанка и Станковић Велизар	породично становање

23	5285	397	,,Boss-Trade,, АД	породично становање
24	5286	342	РС ДП „Лозница“	породично становање
25	5287	394	Мартиновић Гвозденија и Мартиновић Мирјана	породично становање
26	5288	368	РС Ђорђевић Александар и Ђорђевић Велимир	породично становање и пословање
27	5292	323	РС Глишић Михаило	породично становање и пословање
28	5293	520	РС АД за путеве и водопривреду Лозница у реструктурирању	
29	5294	3181	РС држалац Гимназија „Вук Караџић“ и Град Лозница	Гимназија
30	део 5295	2978	Град Лозница	Улица Гимназијска
31	део 5352	1882	РС држалац Град Лозница и ЈП „Путеви Србије“	Трг Јована Цвијића

Укупна површина обухвата износи **21489м²**.

1.5. Опис постојећег стања

Према ПГР за насељено место Лозница, парцеле у обухвату Плана налазе се у грађевинском подручју и у зони ужег градског центра. Овај простор има атрактиван положај и првенствено је намењен терцијалним делатностима (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности), затим за вишепородично становање, садржаје из домена друштвеног стандарда и др.

Предметно подручје подељено је на две целине: **А** и **Б.**

1) Целина А

Ова зона заузима јужни део блока „ Гимназија“. Оивичена је улицама Гимназијском, Тргом Јована Цвијића, Пашићевом и пројектованим наставком улице Вере Благојевић. У оквиру ове зоне доминантан је постојећи (стари и нови део) објекат Гимназије. Према ПГР за насељено место Лозница, северно од парцеле на којој се налази школа су катастарске парцеле намењене садржају из домена друштвеног стандарда. Увођење нових садржаја у великој мери доприноси квалитету и атрактивности целокупног простора.

Претежна намена осталих парцела орјентисаних према Пашићевој улици је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у приземним деловима. Максимална спратност објеката је П+4.

2) Целина Б

Заузима северни део блока „Гимназија“, односно оивичена је улицом Гимназијском, наставком улице Вере Благојевић, Пашићевом и коритом реке Штире.

Претежна намена је вишепородично становање и комерцијални садржаји. Спратност објеката је од П+1 до П+9. Зона је у већој мери формирана.

Сл.1 – Гимназија

Сл. 2 – Стара музичка школа у Пашићевој улици

Сл.3 – Пешачки плато уз реку Штиру

Сл.4 – Гимназијска улица

Сл.5. – Угао Трга Јована Цвијића и Пашићеве

Сл. 6. – Пашићева улица

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција уређења простора

Основна концепција просторног уређења проистекла је из намена површина и услова утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница, а условљена је постојећим стањем, као и садржајима у непосредном окружењу.

У оквиру предметног блока задржавају се објекти вишепородичног становања на к.п. 5271, 5272, стамбено – пословни објекат на к.п. 5264/1, пословни објекат на к.п. 5270, објекат Старе музичке школе на к.п. 5267, као и објекат Гимназије на к.п. 5294.

2.2. Намена површина са билансима

Табела 2.

Биланс у обухвату плана површине 21489 м²	Површина (м²)		Заступљеност у обухвату плана (%)	Укупно
Површине јавне намене	саобраћајне површине	11285,29	52,53	73,64%
	комуналне површине	65	0,3	
	јавне зелене површине	304,03	1,41	
	школство	3180,86	14,80	
	друштвени стандард	990,85	4,6	
Остале површине	вишепородично становање	876,76	4,08	26,36%
	вишепородично становање са комерцијалним услугама	2576,7	11,99	
	пословне и комерцијалне услуге	1078,46	5,03	
	блоковске слободне и зелене површине	1131,05	5,26	

Укупна површина обухвата плана..... 21489 м^2

Површина унутар регулационих линија (А+Б)..... 11753,2 м^2

Укупна бруто изграђена површина под објектима..... 6960 м^2

Урбанистички параметри по зонама

Зона „А“

Површина зоне.....7620 м^2
Индекс заузетости на нивоу зоне.....61%
Површина под објектима.....4680,43 м^2
Просечна спратност.....Пр+1 до Пр+4

Зона „Б“

Површина зоне.....4133,2 м^2
Индекс заузетости на нивоу зоне.....55,15%
Површина под објектима.....2279,5 м^2
Просечна спратност.....Пр+1+Пк до Пр+9

2.3. Карактеристичне зоне и целине

У обухвату плана могу се издвојити две просторне целине:

Зона А – Простор између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и Планиране (улица Вере Благојевић). Планирана намена у овом блоку су објекти вишепородичног становања са објектима школства (Гимназија) и објектима друштвеног стандарда.

Зона Б - Простор између улице Пашићева, Планиране (улица Вере Благојевић), реке Штире и Гимназијске улице. Планирана намена у овом блоку је вишепородично становање и пословно-комерцијални садржаји.

2.4. Општи услови регулације

Линија разграничења парцеле за грађење објеката од општег интереса од парцела које имају неку другу намену је регулациона линија. Она раздваја површине јавне намене од површина планираних за друге намене. У Плану су дефинисане на графичком прилогу бр. 2.1. - План саобраћаја, регулације и нивелације.

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија се налази на утврђеном растојању за поједине врсте објеката од регулационе линије.
Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.
На свим грађевинским парцелама су дате максималне зоне изградње на парцели, а за постојеће објекте важи постојећа линија док се не изграде планирани објекти.

Вертикална регулација

Максимална висина објеката се резликује по урбанистичким целинама.
Максимална висина је дата спратношћу и котом слемена.
Постојећи објекти се задржавају у постојећем габариту.

За изградњу нових објеката спратности П+4 максимална висина до коте слемена је 17,5м.

Нивелација

Терен у обухвату има надморску висину од 124,40 до 128,52м са падом од југа ка северу. Преовлађујућа кота терена је 127м. Нивелете коловоза су усклађене са постојећим тереном и постојећим улицама. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,17 до 1,6%.

2.5. Правила парцелације и препарцелације

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

ТАЧКА	Y	X
1	6597577.64	4932748.09
2	6597582.86	4932744.77
3	6597589.57	4932739.70
4	6597593.92	4932735.31
5	6597597.70	4932730.43
6	6597600.90	4932725.10
7	6597603.39	4932719.50
8	6597604.39	4932716.59
9	6597613.43	4932722.11
10	6597621.04	4932731.21
11	6597607.53	4932704.84
12	6597611.44	6597611.44
13	6597612.21	4932697.75
14	6597613.16	4932697.89
15	6597613.35	4932688.68
16	6597640.93	4932705.22
17	6597671.52	4932724.15
18	6597623.62	4932646.53
19	6597624.44	4932646.75
20	6597634.03	4932604.71

21	6597655.34	4932609.56
22	6597655.46	4932609.26
23	6597699.70	4932619.39
24	6597710.01	4932621.76
25	6597707.29	4932632.15
26	6597691.09	4932697.81
27	6597687.69	4932704.62
28	6597684.04	4932718.98
29	6597685.81	4932719.39
30	6597675.29	4932762.50
31	6597669.96	4932782.61
32	6597664.28	4932805.03

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр. 2.4. (План препарцелације јавних површина) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтовима, координатама детаљних тачака (табела бр. 2) и површинама (табела бр. 3). Парцеле у оквиру блока, чија је површина - површина зграде, у случају уочене грешке или детаљнијег снимања, може претрпети ситније измене ако се за то укаже потреба, те стога нису дате координате тих међа зграде до спровођења кроз катастарски операт, тј. до детаљног снимања зграде.Из истих разлога и површине ће истрпети извесне промене, па их треба детаљно обрадити у складу са динамиком спровођења промена.

Сво преостало земљиште је земљиште за остале намене и његова површина износи 5402м². Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 3.2. и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

Било која грешка уочена у списку парцела или наведеној површини, може се проверити на графичком прилогу и исправити кроз пројекте парцелације, препарцелације, експропријације, и др.

Табела 3. – Површине парцела јавног земљишта

Парцела	Начин формирања	Површина ($м^2$)
Ул. Гимназијска	делови к.п. 5295, 5268/1, 5268/4, 5285 и 5294	2987
део Трга Ј. Цвијића	делови к.п. 5352 и 5294	1881

део ул. Пашићеве	делови 5263, 5352, 5293, 5292, 5288, 5287, 5286, 5283, 5282, 5281, 5280, 5268/1, 5264/1 и 5267	2792
П1	делови к.п. 5268/1, 5268/4, 5280 и 5264/1	1910
П2	делови к.п. 5268/1 и 5268/3	2116
Трафо станица	5277	19
друштвени стандард	делови к.п. 5274, 5275, 5276, 5278, 5284, 5285 и 5294	4382
укупно		**16087**

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. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација), под следећим условима:

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

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

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

Парцеле које не испуњавају услов минималне површине парцеле задате правилима грађења, у правилима парцелације неопходно је пре планиране изградње извршити укрупњавање (спајање) парцела са неком од суседних парцела, зависно од ситуације на терену, да би се приступило планираној изградњи.

2.5.1. Подела земљишта на површине јавне намене и површине остале намене

Површина која се разрађује овим планом по карактеру дели се на површине за јавну намену – јавно грађевинско земљиште и површину планирану за остале намене, тј. остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште по намени чине:

- саобраћајне површине (делови улица Пашићева, Гимназијска, Трг Јована Цвијића као и планирани наставак улице Вере Благојевић);
- јавне отворене површине (пешачки плато, тротоар, паркинг) на к.п. 5268/1;
- јавне зелене површине;
- школа (Гимназија);
- земљиште намењено за објекте друштвеног стандарда;
- трафостанице.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- вишепородично становање;
- вишепородично становање средњих и високих густина са комерцијалним садржајима;
- блоковске зелене и друге слободне (пешачке) површине;
- пословне услуге (комерцијални садржаји).

Планиране регулационе линије су дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу.

2.6. Урбанистички и други услови за саобраћајне површине

На посматраном подручју се задржавају постојеће улице Трг Јована Цвијића и Гимназијска са постојећом ширином коловоза и постојећим регулационим линијама.

У оквиру Плана предвиђена је изградња наставка улице Вере Благојевић, од темена О2 до О5, чија траса је била дефинисана ГП-ом бр. 4/90 из 1990. год. и одређене активности на обезбеђивању те трасе су већ одрађене. За прикључак трасе те будуће улице на Пашићеву улицу (која је коридор регионалног пута Р113а), добијена је сагласност и услови ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-22075/14-1. Предметна улица би имала ширину коловоза 6,00м и обостране тротоаре по 2,00м тј. регулациона ширина би била 10,00м. Коловозна конструкција се предвиђа као флексибилна са коловозним застором од асфалт-бетона за средње тешко саобраћајно оптерећење.

Улица Пашићева се задржава са постојећом ширином коловоза и регулационом ширином, осим у зони укрштања са будућим наставком улице Вере Благојевић. Ту се предвиђа реконтрукција за изградњу треће траке у дужини приближно 35м тј. траке за лево скретање из правца Зајаче, па је на том делу предвиђена и промена регулационе линије у дужини приближно 65,00м.

Гимназијска улица такође задржава своју постојећу ширину коловоза, осим у зони укрштања са Тргом Јована Цвијића, где је предвиђена реконструкција коловоза за изградњу треће траке, па се на том делу мења и регулациона линија у дужини од око 30м. У овом делу, постојећи тротоар мења своју регулациону ширину са 8м на 5м.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких, образовних и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Паркинг места у Гимназијској улици, на к.п. 5294 и на деловима к.п. 5268/1, 5268/3 и 5268/4 не задовољавају потребе становника овог дела града и потребе осталих становника који долазе у овај део града. Паркинг места за станаре планираних вишепородичних објеката, комерцијала и пословања, треба да су оформљене на простору остале намене, тј. на слободном делу

сопствене грађевинске парцеле или подземно, у оквиру сопствене парцеле, са бројем места који одговара важећим нормативима.

Приликом дефинисања решења реконструкције постојеће трокраке раскрснице на траси државног пута II Б реда број 330 код км 43+430, у четворокраку (нови саобраћајни прикључак градске улице) потребно је испунити следеће услове:

- предвидети реконструкцију, односно проширење државног пута II реда на **7,10м** (без издигнутих ивичњака), односно **6,50м** (са издигнутим ивичњацима);
- са додатним саобраћајним тракама за лева скретања са државног пута на постојећу улицу као и на месту планиране градске улице;
- без додатих саобраћајних трака за улив/излив са/на државни пут;
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање **11,50т** по осовини);
- узети у обзир просечан годишњи дневни саобраћај – ПГДС;
- полупречници лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметне саобраћајне прикључке;
- рачунску брзину на путу;
- просторне карактеристике терена;
- зоне потрбне прегледности;
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу;
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одржавања државног пута.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о јавним путевима (Сл. гласник РС, бр. 101/05, 104/2013 и 41/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник РС, бр. 50/2011).

Просторним, односно урбанистичким планом, на основу члана 78. Закона о јавним путевима (Сл. гласник РС, бр. 101/05, 104/2013), одређују се деонице јавног пута, односно објекта са додатим елементима (шири тротоар, раскрснице, простори за паркирање, јавна расвета, бициклистичке и пешачке стазе и сл.) објекти и опрема која одговара потребама насеља:

- приликом изградње напред наведених додатних елемената не сме се нарушити континуитет трасе државног пута;
- да ширина саобраћајних трака буде дефинисана у складу са важећим прописима и законима из ове области.

Планом предвидети и обезбедити **заштитни појас** и **појас контролисане градње** на основу чл. 34. и 36. Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр. 101/05, 104/2013 и 41/18) тако да први садржај објекта високоградње мора бити удаљен минимално **20,00м** од крајње тачке попречног профила државног пута I реда односно минимално **10,00м** од крајње тачке попречног профила државног пута II реда, уз обезбеђење **приоритета безбедног одвијања саобраћаја** на предметном државном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено важећим просторним односно урбанистичким планом.

У заштитном појасу и појасу контролисане градње забрањено је отварање рудника, каменолома, депонија отпада и смећа.

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр. 101/05, 104/2013 и 41/18), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан

објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., **по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута.**

Општи услови за постављање инсталација:

- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталације са путем:
-да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
-заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза) увећана са по **3,00 м** са сваке стране;
-минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи **1,50 м**;
-минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи **1,20 м**;
- приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од **7,00м** од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

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

Услови за надземно укрштање инсталација са предметним путем:

- електрични стубови, од спољне ивице земљишног појаса пута, морају бити постављени на растојању које не може бити мање од висине стуба;
- потребно је обезбедити сигурносну висину од минимум **7,00м**, рачунато од горње ивице нивелете коловоза до најнижег проводника, при најнеповољнијим температурним условима.

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

2.7. Урбанистички услови за објекте јавне намене

Делови простора намењени јавној употреби на којима се остварују општи интереси грађана су површине јавне намене. У оквиру обухвата, изграђени су јавни објекти од општег интереса (објекти из области образовања, културе, управа, услуга и пословања), објекти комуналних делатности, саобраћајне површине, парк и остале зелене површине намењени коришћењу.

1. Гимназија „Вук Караџић“

Величина локације се обрачунава према нормативу од 25м² по ученику, без површина за школске терене и за практичне радове ученика, а потребно је испунити и следеће услове преузете из плана вишег реда:

- под учионицама 2м²/ученику у смени
- укупно изграђеног м² БГП 10-12м²/ученику у смени
- школски комплекс 15-20м²/ученику у смени

бр. ученика уписаних у школској 2018/19 години	бр одељења/бр. смена	укупна површина објекта (м²)	површина по ученику
720	25/2	2826	3,92

Школски простор чине два објекта, стара и нова школска зграда. Стара школска зграда (приземље) сазидана је 1892. године, а спрат на њој делимично је урађен школске 1945/46. године а у целости је дозидан током школске 1959/60. године. Наставни део будуће школске зграде сазидан је током 1967. године и са извођењем наставе у њему се почело од 5. септембра исте године.

Гимназија располаже са 12 класичних учионица и 9 кабинета са свим потребним наставним средствима, бибилиотеком и салом за физичко васпитање која не задовољава нормативе и капацитете прописане за установе средњег образовања.

Укупна површина расположивог простора износи 2826м²(БРГП). За даље побољшање услова образовања и недостатак простора могуће је решити проширењем на сопственој парцели.

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

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

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

Зелене површине у оквиру објеката друштвеног стандарда планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Основни концепт озелењавања овог простора чини зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. 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.

2.9. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.9.1. Хидротехничка инфраструктура

а) постојеће

1) Водоснабдевање

Имајући у виду намену површина и објеката, густину насељености и тенденције повећања броја становника због планиране изградње нових објеката, потребе постојећих и планираних објеката у погледу противпожарног обезбеђења, намеће се закључак да су капацитети водоводног система унутар обухвата плана мањи од будућих потреба за водом. Основна карактеристика предметног подручја је изграђено и хидротехничком инфраструктуром опремљено грађевинско земљиште, које овим планом треба унапредити и прилагодити новим потребама и намени простора.

У улицама на ободу плана постоји изграђена водоводна мрежа које у овом тренутку задовољава потребе корисника за водом за пиће. Такође, постоје прикључци изграђених објеката на мрежу и недовољан број хидраната. У улици гимназијској је изграђена водоводна мрежа од ПВЦ водоводних цеви највећим делом пречника DN90, а мањим делом DN110 у дужини од 80m према Тргу Јована Цвијића, где је изведен водовод Ø150mm, док су у улици Пашићевој изграђени цевоводи од ПВЦ цеви DN90 са обе стране ове саобраћајнице. Главни проблеми на постојећој мрежи везани су за обезбеђење потребне количине воде за гашење пожара и обезбеђивање поузданог извора за снабдевање унутрашњих хидрантских мрежа у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018), као и недостатак противпожарних хидраната на градској водоводној мрежи.

б) планирано

2) Водоводна мрежа

Планом су обухваћене инвестиције у изградњу нових објеката, као и реконструкција и адаптација постојећих у складу са потребама услед проширења мреже и нових потрошача, са заменом и уградњом недостајућих уређаја за гашење пожара. Планира се изградња недостајуће мреже водоводне инфраструктуре у улици Вере Благојевић у дужини од 90м, продужетак водовода у Гимназијској у дужини од 40м до северозападне границе плана, као и реконструкција постојећих цевовода у улицама Гимназијској у дужини од 115м и на западној страни Пашићеве у дужини од 190м. При реконструкцији постојеће цевоводе заменити новим пречника минимално 150мм, осим уколико се хидрауличким прорачуном кроз израду техничке документације покаже да су и мањи пречници довољни. Приликом израде техничке документације за недостајуће цевоводе водити рачуна о положају осталих инсталација и о прописаном растојању са њима.

3) Одвођење отпадних и површинских вода

Фекална канализација

Даљи развој канализације унутар простора обухваћеног планом је опредељен на основу већ изграђеног стања, услова ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице, бр.72 од 14.11.2014.године, као и на основу планираног развоја овог блока.

У улицама на ободу плана постоји изграђена канализациона мрежа фекалне канализације, која у овом тренутку задовољава потребе корисника, изузев у улици Гимназијској. Такође, постоје прикључци изграђених објеката на мрежу. У улици Гимназијској је изграђена канализациона мрежа Ø200мм, али је због мешовитог система каналисања и недовољног капацитета тог цевовода потребно извршити његову реконструкцију или изградити посебан колектор атмосферске канализације и прећи на сепарациони систем каналисања. Овим планом се тај проблем решава раздвајањем фекалне и кишне канализације, те ће по изградњи кишне канализације у Гимназијској постојећи цевовод Ø200мм служити искључиво за одвођење отпадне воде. На Тргу Јована Цвијића постоји канализација Ø300мм, а у Пашићевој два цевовода Ø350 и Ø400мм. Паралелно са реком Штиром су изграђени канализациони цевоводи Ø350 и Ø500мм, а са подручја обухваћеног планом отпадна вода се одводи преко два цевовода Ø500мм на супротну обалу.

Планира се изградња недостајуће мреже канализације отпадних вода у Улици Вере Благојевић у дужини од око 100м. Као услов за повећање спратности и нових корисника, потребно је реконструисати фекални колектор у Гимназијској улици. Постојећи колектор Ø200мм-керамички, није довољног капацитета за садашњи број корисника, често је запушен и један од проблематичнијих у граду.

На постојећи канализациони систем са планираним цевоводом прикључиће се и планирани објекти у складу са условима ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице. Као услов за повећање спратности и нових корисника, потребно је реконструисати фекални колектор у Гимназијској улици. Постојећи колектор Ø200мм-керамички, није довољног капацитета за садашњи број корисника, често је запушен и један од проблематичнијих у граду.

Кишна канализација

Кишна канализација у овом тренутку је изграђена само у улици Пашићевој. У Гимназијској се канализација користи као мешовити систем, где је потребно извршити раздвајање по сепарационом систему, а такође, постоји потреба за изградњом недостајуће мреже кишне канализације и пратећих објеката.

У складу са мишљењем ЈВП „Србијаводе“ бр. 5143/1 од 21.11.2014. планирано је да се у постојећи реципијент-реку Штиру упушта само незапрљана атмосферска вода са околног уређеног простора и са кровова постојећих објеката помоћу каналета, ригола и бетонских канала. Овакву атмосферску воду дозвољено је упуштати и у зелене површине, док је атмосферску воду запрљану мастима и уљима неопходно третирати пропуштањем кроз сепараторе масти и уља пре упуштања у систем кишне канализације. Планирана је локација за три сепаратора масти и уља са површина које су резервисане за паркирање, а које су приказане у графичком делу плана.

Планирана је изградња атмосферске канализације у Гимназијској улици у дужини од око 150м, на Тргу Јована Цвијића у дужини од око 95м и у улици Вере Благојевић у дужини од око 100м. Такође, планом су предвиђени и цевоводи кишне

канализације паралелно са реком Штиром, као и за одвођење кишнице са јавних паркиралишта. Сви ови цевоводи треба да буду минималног пречника Ø300мм, а димензионисаће се према хидрауличком прорачуну кроз разраду у техничкој документацији. Новим цевоводима би се олакшао и повећао прихват кишнице и тиме смањила количина воде на јавним површинама након великих падавина, а постављањем одговарајућих сепаратора унапредио квалитет упуштене воде у реципијент.

За упуштање атмосферске канализације у водоток неопходно је поштовати правну регулативу која уређује ову област, нарочито:

- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима њиховог достизања (Сл. гласник СРС бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- Правилник о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС бр. 31/82);
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима њиховог достизања (Сл. гласник СРС бр. 35/2011), и
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Сл. гласник СРС бр. 50/2012).

2.9.2. Електроенергетска инфраструктура

а) постојеће

Подручје општине Лозница поседује одговарајуће електроенергетске објекте који задовољавају потребе постојећих потрошача. Планско подручје у делу блока ″Гимназија″ је изграђено грађевинско земљиште у зони ужег градског центра. Подручје плана је оивичено улицама Гимназијска, Трг Јована Цвијића, Пашићева и у северном делу коритом реке Штире.

У границама обухвата планског подручја постоје следећи електроенергетски објекти:

- трафостаница 10/0,4kV ″Београдска банка″ укупне инсталисане снаге 2x630 kVA;
- подземна 10kV мрежа за повезивање постојећих суседних трафостаница, изведена делимично у кабловској канализацији, а делимично слободним полагањем у земљани ров;
- подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката, изведена делимично у кабловској канализацији, а делимично слободним полагањем у земљани ров;
- јавна расвета постоји у Гимназијској и Пашићевој улици.

Траса кабловских водова, кабловске канализације и трафостаница су приказане у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

У тренутку израде Плана детаљне регулације за блок ″Гимназија″ у Лозници, издати су услови од стране Електропривреде Србије – ″Електросрбија″ д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Лозница бр. 4-196/14.

б) планирано стање

Електроенергетска мрежа на целокупном простору мора бити функционална и прилагођена потребама програмског развоја за разматрана подручја, као и усклађена са одредбама из планова вишег реда, односно Просторног плана Републике Србије. Такође, морају се поштовати досадашњи, усвојени плански акти, који су дали одређене смернице и дефинисали поставке и циљеве.

Планско подручје је изграђено грађевинско земљиште, а предмет Плана детаљне регулације је изградња комерцијалних садржаја и садржаја из домена друштвеног стандарда, као и објеката становања уз комерцијалне и спортско-рекреативне садржаје. Планирана намена површина је условљена постојећим стањем на терену, као и садржајима у непосредном окружењу.

Предметно подручје подељено је на две целине: А и Б.

Целина А зона заузима јужни део блока „ Гимназија“. У оквиру ове зоне доминантан је постојећи (стари и нови део) објекат Гимназије. Према ПГР за насељено место Лозница, северно од парцеле на којој се налази школа су катастарске парцеле намењене садржају из домена друштвеног стандарда. Претежна намена осталих парцела орјентисаних према Пашићевој улици је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у приземним деловима. Максимална спратност објеката је П+4. Новопланирани објекти се напајају преко постојеће КБТС 10/0,4kV 1x1000 kVA „Гимнзијска“, која је кабловским водовима 10 kV повезана са ТС 10/0,4kV „Београдска банка“ и ТС 10/0,4kV „Трг Анте Богићевића“.

Просторна целина Б је у већој мери формирана са доминантним вишепородичним становањем и решеним ел.енергетским напајањем преко постојеће трафостанице 10/0,4kV „Београдска банка“ снаге 2x630кVA. Трафостаница „Београдска банка“ је повезана у кабловску петљу 10kV по принципу улаз - излаз постојећим кабловским водовима10kV према постојећим трафостаницама у непосредној околини, и то ТС 10/0,4kV „Школски центар“ и ТС 10/0,4kV „Зелена пијаца“.

Потребно је обезбедити напајање новопланираних објеката у просторној целини А у планском подручју, а процена потребне максималне једновремене снаге се врши на основу могуће површине будућих објеката и специфичног оптерећења одређених делатности, у складу са Техничком препоруком бр.14а Електродистрибуција Србије. Процењена максимална једновремена снага износи Pj=1000kW.

Потребно је изградити нове електроенергетске објекте и то:

1. Трафостаница МБТС 10/0,4kV, 2x630 kVA „Гимназија“, која ће напајати садашње и будуће објекте у обухвату Плана. Трафостаница је грађевински предвиђена за снагу 2x1000 kVA почетног капацитета 1x630 kVA, а завршног капацитета 2x630 kVA, што зависи од пораста оптерећења у блоку „Гимназија“.
2. Кабловски водови 10kV за напајање будуће МБТС 10/0,4kV „Гимназија“ у постојећој и планираној канализацији са повезивањем у прстенасту мрежу између ТС 10/0,4kV „Београдска банка“ и ТС 10/0,4kV „Зелена пијаца 2“, како је приказано у прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Планирану трафостаницу градити као монтажно – бетонску (тип МБТС) са три водне и две трафоћелије у блоку високог напона тако да је омогућена прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз. За планирану трафостаницу издваја се јединствена парцела

јавне намене. Изузетно трафостаница може бити и у објекту (згради) уколико нема погодне локације на јавном грађевинском земљишту.

Трафостаница се везује у кабловску петљу 10кV по принципу улаз - излаз. Користити каблове типа и пресека 3 x (XHE 49-A 1x150) mm2, 10кV.

Локација нове МБТС 10/0,4kV „Гимназија“, као и прикључних кабловских водова 10kV приказана је у графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Нисконапонска мрежа је по правилу кабловска и не повезује суседне ТС. Мрежу градити као антенску преко кабловских прикључних кутија (КПК) по принципу улаз – излаз на објектима потрошача. Прикључење појединачних објеката на удаљености преко 15m од основног правца вода разводне нисконапонске мреже, као и прикључење објеката мање снаге, може да се изведе и једноструким кабловским водом преко осигурача у КПК постављеној поред КПК на чеоној згради или у кабловском орману.

Кабловски водови су типа PP00-ASJ са ПВЦ изолацијом или типа XP00-ASJ са изолацијом од умреженог полиетилена, пресека 3x150+70mm^2 за основну мрежу (ТП-3). Кабловски прикључци могу да се изведу различитим типом и мањим пресеком у односу на основни вод нисконапонске мреже. Потрошаче веће снаге прикључити кабловским водовима одговарајућег пресека директно у ТС. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама Техничке препоруке бр. 3 Електродистрибуције Србије.

На простору обухвата Плана, планирана је нова мрежа кабловске канализације у тротоарима улица, испод јавних површина, тако да заједно са већ постојећом кабловском канализацијом обезбеђује услове за развод нисконапонске мреже. Нова мрежа кабловске канализације је планирана са минимално четири ПВЦ цеви Ф110мм (тачан број цеви кабловске канализације биће одређен пројектном документацијом), са кабловским окнима стандардних димензија на растојању максимално 40м.

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете у Пашићевој и Гимназијској улици уз обавезу санације оштећених стубова и одржавање светиљки у исправном стању. Планом се планира изградња јавне расвете у новим планираним улицама (планирана улица између Гимназијске и Пашићеве улице) и дела улице између Трга Јована Цвијића и Гимназије „Вук Караџић“. Улица Пашићева је реконструисана и њена комплетна инфраструктура се задржава. У случају реконструкције једног дела улице, јавна расвета се реконструише у складу са динамиком реконструкције дате улице.

Јавну расвету градити на челичним стубовима висине до 10м са једном лиром и са кабловском напојном мрежом. Треба користити економичне светлосне изворе са светиљкама за натријумовим, металхалогеним или ЛЕД изворима светлости, снаге до 250W.

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

Јавна расвета ће се напајати преко посебних мерно разводних ормана са одговарајућом опремом за напајање и управљање, као и за мерење потрошње ел. енергије за ове намене, а прикључак ће се обезбедити са посебног извода у припадајућој трафостаници, што ће се дефинисати пројектном документацијом јавне расвете.

2.9.3. ТТ инфраструктура

а) постојеће

Зона обухвата припада кабловском подручју бр.1 АТЦ Лозница.

У улицама: Јована Цвијића, Пашићева и Гимназијска постоји ТТ кабловска канализација са припадајућим ТТ окнима.

Дистрибутивна ТТ мрежа изведена је подземно, кроз ТТ кабловску канализацију односно директним полагањем у земљу. Изводни ормари су за унутрашњу монтажу односно у стубићу.

б) планирано

Постојећа ТТ инфраструтура задовољава само тренутне потребе.

За новопланиране пословно-стамбене објекте процењена је потреба за новим прикључцима за које не постоји резерва у постојећој мрежи.

Препоручује се изградња нове ТТ кабловске канализације од по 4 цеви у дужини од 36 м са два нова мања монтажна ТТ окна - једно окно у новој улици а друго у Пашићевој 18.

Потребно је положити нов ТТ кабал од АТЦ-а кроз кабловску канализацију и предвидети изводне ормаре за унутрашњу монтажу у новопланираним објектима; како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструкруре.

Тачан тип и капацитете потребних каблова као и локације и капацитете потребних изводних ормара за унутрашњу монтажу и мини ИПАН-ова (мини централа) одредиће пројектант.

За прикључење нових објеката на ТТ мрежу обратити се ,,Телеком Србија,, АД и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

2.9.4. 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.

На овом простору, **делимично** је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа и то на углу Пашићеве улице и реке Штире, према графичком прилогу. По потреби, у предметној зони може се доградити дистрибутивна гасоводна мрежа. Дистрибутивни гасовод је изграђен (И ПОД ПРИТИСКОМ) дуж коловозне траке у земљаном (зеленом) појасу, а према графичком прилогу. Дубина укопавања дистрибутивног гасовода је мин. 1,0м са обележавајућом траком изнад гасовода. Кућни прикључак је на дубини од 0,6м са уграђеном одговарајућом траком изнад гасовода.

2.10. Услови и мере заштите за уређење простора

2.10.1. Заштита градитељског наслеђа

Према достављеној евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ваљево, на предметном подручју **(к.п. 5294)** налази се зграда Гимназије „Вук Караџић“ као утврђено непокретно културно добро Одлуком Владе РС број 633-12372/2014 од дана 15.10. 2014. год. (Сл. Гласник РС, бр. 113/2014). У подацима о постојећем стању и условима за израду овог плана, издат од стране Завода за заштиту споменика културе Ваљево – установа културе од националног значаја, од 30.12.2014. године, утврђене су следеће **мере заштите споменика културе:**

1. очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
2. ажурно праћење стања и одржавања конструктивно – статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
3. забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
4. вођење електро и ТТ водова подземним путем;
5. забрана постављања прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на фасадама.

На к.п. 5295 (део Гимназијске улице), део 5294 (школско игралиште и паркинг) и део к.п. 5352 (Трг Јована Цвијића), утврђују се и следеће **мере заштите заштићене околине споменика културе:**

1) забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
2) забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
3) урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Као вредан објекат градитељског наслеђа, овде се налази зграда старе музичке школе на к.п. 5267 (зидана 1930. године) као и зграда у Ул. Пашићевој бр. 7, који представљају вредне објекте градске архитектуре, али који су исти током свог постојања претрпели извесне измене или интервенције због којих не задовољавају критеријуме за утврђивање за НКД или им је истекао законски рок у ком могу имати статус евидентираног објекта који ужива претходну заштиту.

На зеленој површини, у непосредној близини Комерцијалне банке, налази се спомен – плоча, као сећање на учеснике у борби на Кадињачи 1941. године.

За све интервенције на објектима у оквиру Плана, потребно је обезбедити сагласност Завода за заштиту споменика културе Ваљево.

2.10.2. Заштита животне средине

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом 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 породичног становања 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 сиситема за одвођење отпадних вода, због спречавања загађивања земљишта и подземних вода.

2) 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. 501-39/2015 од 20.5.2015.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. ако при извођењу радова на изградњи предметног објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. за прикупљање атмосферских-кишних вода са кровних површина и околног уређеног простора (које нису загађене), предвидети систем каналета, ригола или бетонских канала (покривених челичним решеткама), путем којих ће се ове воде евакуисати у реципијент-реку Штиру;
13. 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 предтретман), евакуисати у канализациону мрежу општег типа, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
14. 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;
15. у случају да се предвиђа изградња уљне трафостанице, неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља;
16. 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;
17. 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;
18. саобраћајнице унутар објеката, улзе/излазе, пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, као и прилаз ватрогасних возила;
19. водоснабдевање предметног подручја – планирати прикључење на водоводну мрежу јавног водовода према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;
20. потребно је реконстуисати канализациони колектор у Гимназијској улици;
21. забрањује се градња и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом и волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
22. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања.

2.10.3. 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 (Закон о управљању отпадом - Сл.гласник РС, бр. 36/09, 88/2010 и 14/2016).

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.

2.10.4. 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 и 20/2015).

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 домета 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 домаћинстава 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).

2.10.5. 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.

2.10.6. 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 орјентацију 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 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

Водовод се мора трасирати тако:

- да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- минимална дубина укопавања цевиводовода је 1,2 м од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења;
- минимални пречник уличне водоводне цеви, по правилу, треба да буде Ø100мм (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличког рада система;
- водоводне цеви се постављају у рову на слоју песка по 10цм испод и изнад спољне површине цеви;
- предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018). Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни;
- минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50м. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
  - међусобно водовод и канализација 0,50м;
  - до електричних и телефонских каблова 0,50м;
- тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да

задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих;
- појас заштите око главних цевовода износи најмање по 0,5м од спољне ивице цеви на обе стране (укупан коридор 1,0м). У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода. Радове у зони цевовода изводити ручним ископом;
- забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга;
- прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће;
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама и урђајима другог изворишта: бунари, хидрофори, пумпе итд.;
- све инсталације водовода, као и прикључци на водоводну мрежу, морају бити унете у катастар подземних инсталација;
- приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду.

Фекална канализација

Канализација се мора трасирати тако:

- да не угрожава постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте;
- колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода;
- максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 5м. Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења;
- канализационе цеви се постављају у рову на слоју песка по 10цм испод и изнад спољне површине цевиМ
- ревизиона окна морају се постављати на:
    1. местима споја два колектора (цевовода);
    2. ако се мења правац колектора (цевовода) који спроводи фекалну отпадну воду и на правцима на растојању највише 160D при промени пречника колектора (цевовода).
- ревизиона окна се граде од готових бетонских или армирано-бетонских прстенова са конусним завршецима. Спојеви између прстенова се малтеришу цементним малтером са унутрашње стране. Продори цеви кроз зидове шахта морају се омалтерисати цементним малтером. У дну шахта се изводи кинета у бетону МБ20;

- поклопци ревизионих шахтова са оквиром су од ливеног гвожђа или дуктилног лива, класе оптерећења сходно локацији, а постављају се на бетону МБ20 или бетонском прстену;
- гранично ревизионо окно извести 1,5м унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији, без хоризонталних и вертикалних прелома;
- у правцу тока не сме се ни код једне врсте цевовода за прикупљање и одвођење отпадних вода вршити прелаз са већег на мањи пречник колектора;
- минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200мм, а кућног прикључка је Ø150мм.
- главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;
- у деловима обухваћеним планом где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода;
- у деловима обухваћеним планом где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода;
- прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти;
- код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Кишна канализација

Планирана мрежа атмосферске канализације се гради по сепарационом систему. Код пројектовања и изградње кишне канализације треба се придржавати следећег:

- минимални пречник цевовода уличне атмосферске канализације је Ø300мм;
- прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза;
- за одвођење атмосферских вода са површина са стационарним саобраћајем (паркинг простори, ауто-перионице, и др.) пре испуста у одводник атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (сепаратор уља и масти са таложником);
- приликом изградње цевовода атмосферске канализације важе иста правила као и код цевовода фекалне канализације.

Приликом израде ПДР блока „Гимназија“ између улица Пашићеве, Трга Јована Цвијића, Гимназијске и реке Штире, поред кога пролази доминанатни водоток река Штира, водити рачуна (у зависности од планираних решења) о актуелном водном режиму површинских и подземних вода.

Приликом израде ПДР водити рачуна и о следећим техничким и другим захтевима:

- поред регулисаног корита реке Штире оставити појас ширине 5,00м за потребе прилаза и инспекцијске стазе, на којем се не сме ништа градити;
- документацију ускладити са Оперативним планом за одбрану од поплава за 2014.г. за водотоке I реда (Сл. гласник РС, бр. 4/2014);

- предметним планским актом предвидети потребно уређење терена са нивелационим решењем, у складу са којим дати техничко решење одводњавања овог подручја;

- водоснабдевање предметног подручја планирати прикључењем на водоводну мрежу јавног водовода, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;

- за прикупљање атмосферских-кишних вода са кровних површина и околног уређеног простора (које нису загађене), предвидет систем каналета, ригола или бетонских канала (покривених челичним решеткама), путем којих ће се воде евакуисати у реципијент – реку Штиру;

- 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 предтретман) евакуисати у канализациону мрежу општег типа, према условима надлежног комуналног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ из Лознице;

- сантарно-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;

- у случају да се предвиђа изградња уљне трафо-станице, неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља;

- 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.

3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14 и 83/18). Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се благовремено пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу са захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају искључиво ручно уз повећану опрезност и присуство стручног лица надлежне Електродистрибуције.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водоводне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС – Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара.

У случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 - 35кV (трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији са захтевом за израду пројектне документације и склапање уговора за измештање истих.

Све електродистрибутивне ТС и водови који не испуњавају услове заштитних удаљености у односу на објекте који су изграђени пре изградње ТС / водова, а у складу са важећим Правилницима, морају се изместити или прописно обезбедити од утицаја на околину и постојеће изграђене и планиране објекте јавне намене.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Укрштање и паралелно вођење вршити у складу са одговарајућим пројектом, за чију је израду надлежна искључиво ОДС ЕПС Дистрибуција. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истог обрати ОДС ″ЕПС Дистрибуцији″ са захтевом за уговарање израде инвестиционо – техничке документације измештања, као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. При изради техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско – правне односе настале због потребе измештања.

Планиране трафостанице напонског нивоа 10/0.4 kV градиће се као монтажно - бетонске (МБТС) или изузетно у неком објекту (згради). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи: за МБТС снаге до 630kVA, 2x630 kVA и 2x1000kVA: мин 10x10м.

При томе се морају поштовати одредбе Техничке препоруке бр. 1 Електродистрибуције Србије.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферомагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни каблови све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферомагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој.

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између

каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1м.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

0,4м … од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката;

0,5м ... од телекомуникацијских каблова;

0,6м ... од спољне ивице канала за топловод;

0,8м ... од гасовода у насељу;

1,2м ... од гасовода ван насеља;

Ако се у заштитне цеви (кабловску канализацију) полажу каблови различитих напонских нивоа, каблови нижих напона се полажу у виши ниво канализације. Препоручује се да се постављање заштитних цеви врши у највише два нивоа, осим на излазу из ТС 110/Х kV.

Ако се користе заштитне цеви већих дужина преко 10m, због отежаног хлађења мора се дозвољено струјно оптерећење кориговати корекционим фактором који износи:

– Кс=0,8.. ако се у цеви налази вишежилни кабл типа XP00-ASJ, PP00-ASJ и други
– Кс=0,5.. ако се у цеви налазе три једножилна кабла типа XHE 49-A и сл.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је:

мин. 5м ... за пут I реда, односно мин. 3м код приближавања

мин. 3м ... за путеве изнад I реда, односно мин. 1м код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3м.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укршања са гасоводом и топловодом изнад, при чему угао укрштања треба да износи најмање 30°, пожељно што ближе 90°. При укрштању енергетских каблова, кабал вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4м.

На прелазу преко саобраћајнице кабал се полаже у заштитну цев или бетонске кабловице, на дубини минимално 0,8м испод површине коловоза.

Заштита од индиректног напона додира се спроводи у ТН или ТТ систему према условима надлежне електродистрибуције, сагласно СРПС Н.Б2.741.

На графичком прилогу бр.2.5. - “План ЕЕ и ТТ инфраструктуре“, приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

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 Ф 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 Ф 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 Ф 50 мм за потребе информационих система.

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

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

3.1.4. Гасификација и топлификација

Приликом пројектовања и грађења, морају се поштовати дати технички услови:

- 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 трупу 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 трупу

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 полагати 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.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Овим Планом се дефинише основна намена али и могућност комбиновања компатибилних намена са основном наменом.

ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

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).

Приступна површина се не може користити за паркирање возила.

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

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели.

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

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном искоришћености.

Грађевинске линије планираних објеката према регулацији површина јавне намене приказане у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" представљају минимална удаљења грађевинске од регулационе линије.

Трафостанице и мањи комунални објекти, шахте и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати 100% парцеле.

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

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочним парцела објекти могу бити постављени у непрекинутом низу.

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м.

Удаљење од бочних суседних парцела је дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, па ће постављање нових објеката на међама бити спроведено према Плану, без претходног прибављања сагласности власника суседних парцела.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

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

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

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина

грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
- излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

У циљу постизања енергетске ефикасности постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 цм унутар јавног простора.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели.

У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом. Објекти компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.

У зони ужег градског центра, уз стамбене функције обавезно предвидети комерцијалне садржаје у приземљу и евентуално на 1. спрату планираних вишеспратница. На 1. спрату се могу планирати јавне намене (библиотека, вишенаменска сала и сл.), али и становање. Потребно је, у зони ужег центра сачувати континуитет трговачких радњи, занатских локала, односно пословних простора. Сервиси који су бучни нису дозвољени.

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

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом).

Објекти који су утврђени као непокретно културно добро задржавају постојећу висинску регулацију.

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

Постављање монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама дефинисаће се одлуком града о постављању таквих објеката и програмом постављања ових објеката.

Дозвољена је фазна изградња.

У Пашићевој улици новоформирани (планирани) објекти обавезно се постављају на бочним међама, односно у непрекинутом низу.

Намена објекта

Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) или чисто пословни, морају да допринесу подизању квалитета централног дела града Лознице, који има административни, културни, привредни, образовни и други значај. Делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.

Дозвољене делатности су:

- администрација, управа, образовање, култура, комерцијално пословање;
- производно занатство;
- услужно занатство.

Изградња помоћних објеката није дозвољена.

Табела компатибилних намена

Претежна намена	Компатибилне намене
Породично становање	Вишепородично становање Терцијалне делатности (пословно-комерц.,трговинско-услужни садржаји и турист. делатности) Зелене рекреативне површине Друштвени стандард Комуналне делатности
Вишепородично становање	Породично становање Терцијалне делатности (пословно-

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

Када су у питању постојећи породични објекти у обухвату плана табела комп. намена се примењује искључиво у циљу озакоњења објеката. Није дозвољена изградња нових објеката породичног становања.

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

Паркирање

За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину…..... 1паркинг место на 50м² продајног простора
- за администр.-пословне објекте..... 1паркинг место на 60м² површине
- управно-административни објекат..1 паркинг место на 40-60 м^2 или на 5-7 запослених
- агенције.....1 паркинг место на 25-35 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених
- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м^2 пословног простора или на 7-9 запослених
- банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м^2 пословног простора или на 5-7 запослених
- електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м^2 пословног простора или на 4-6 запослених
- занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених
- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м^2
- млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м^2

- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м^2
- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м^2
- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м^2
- за угоститељске објекте…...1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м² корисног простора
- спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
- биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта.

Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.

Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

Обликовање фасаде

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

Ограђивање парцела

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, пословне и комерцијалне садржаје, није предвиђено ограђивање парцела.

Интервенције на постојећим објектима и блоковима

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- адаптацију и санацију;
- надградњу нових етажа уз услов да се то учини на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта;
- надградњу крова изнад равне терасе објекта;
- реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора;
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- затварање балкона и лођа;
- доградња објекта;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- доградња санитарних просторија у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова;
- претварање стамбеног у пословни простор под условом да буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле;
- претварање пословног у стамбени или помоћни простор под условом да, уколико се врши претварање у стамбени простор, буде обезбеђено паркирање за све функције у објекту у оквиру парцеле;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да новоформирана стамбена површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор под условом да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености, да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле и под условом да су испуњени сви остали урбанистички параметри дефинсани за терцијалне делатности;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација;

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- 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 доградња или надградња објеката;
- дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова и да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање према правилима из овог плана;
- за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова;
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баџе са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије

баџе

Изузетно, у случајевима када је постојећи објекат без околног земљишта (објекат=парцела) и објекат се налази у отвореном типу блока, а да би се решио проблем прокишњавања и дотрајале кровне конструкције, дозвољена је доградња на делу постојећих равних тераса у једном нивоу (уколико оне постоје) и надградња максимално једне етаже (и то поткровља), а повученог спрата (код објеката спратности П+4 и виших)–у другом нивоу, уз обавезан услов анализе статичке стабилности објеката и под условом да се доградња и надградња врши у габариту постојећег објекта.

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

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

Доградња постојећих објеката је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.

Постојећи објекат који се у целости или једним својим делом налази на планираној јавној површини не може се озаконити, нити су дозвољене било какве друге интервенције на њему или његовом делу који се налази на планираној јавној површини осим инвестиционог и текућег одржавања до привођења сврси. Постојећи објекти или делови објеката, који не спадају у објекте јавне намене, а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене морају се уклонити приликом привођења намени.

Површине за спорт и рекреацију

У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м². Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.

Објекти без грађевинске дозволе

У поступку утврђивања услова за објекте без грађевинске дозволе или супротно грађевинској дозволи, мора се поштовати Закон о планирању и изградњи, Закон о озакоњењу као и сви подзаконски акти донети на основу Закона, који дефинишу наведену област.

У свим зонама у којима се примењују важећи планови детаљне регулације, за сва правила која нису дефинисана планом детаљне регулације, примењују се одредбе из Измена и допуна Плана генералне регулације.

Уколико није могуће озакоњење објекта према важећем плану детаљне регулације, примењиваће се намена, компатибилност намена и спратност из Измена и допуна Плана генералне регулације, искључиво у поступку озакоњења постојећих објеката.

Објекти уписани у Катастар непокретности на основу Закона о озакоњењу објеката, а који не испуњавају минимална потребна удаљења дефинисана важећим планским документом, не могу условљавати планирану изградњу на суседним парцелама дефинисану тим планским документом.

Урбанистичка правила за уређење насеља

Ова правила треба да обезбеде ликовно уређеније насеље. Правила се заснивају на следећим поставкама:

- поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском орјентацијом у зони;
- поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилом у којем је изграђена зграда;
- поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима;
- улепшавање дворишних фасада;
- спречавање кича;
- употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл;
- улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. треба да буду примерени зонама у којима се налазе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2.1. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града

Намена:	услужно-трговинске делатности: - робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети, - пословно-комерцијалне делатности: - банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање - туристичке активности: - ресторани и други угоститељски објекти -уз терцијалне делатности је могуће организовати вишепородично становање у односу становање: терцијалне делатности од 70:30% до 30:70%
Парцела:	-минимална површина парцеле ……..……....300 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс на парцели …….. 70% Правила за степен заузетости: Парцела са комерцијалним делатностима може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони града када заузима целу површину и ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким границама парцела. На к.п. 5280, 5281 и 5282 КО Лозница, могуће је остварити степен

	заузетости 100% пошто се од ових парцела узима за површине јавне намене.
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+4 - максимална висина објеката - до коте слемена…….....17,5 м
Хоризонтална регулација:	-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 суседних парцела и бочних суседних објеката – према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације - минимално растојање објекта од задње границе парцеле - према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
Изградња других објеката на парцели:	Изградња помоћних објеката није дозвољена.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Код планирања и изградње нових пословних објеката потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објеката, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.
Посебни услови:	У целини А обавезна је изградња објеката у непрекинутом низу, постављањем објекта на међу без прибављања сагласности суседа, како би се максимално искористили потенцијали локације. Уколико се примењује степен заузетости 100% на к.п. 5280, 5281 и 5282 КО Лозница, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Уколико се на предметним парцелама не користи степен заузетости 100%, примењиваће се правила прописана овим Планом. На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. **Правила за архитектонско обликовање:** Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

3.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ужег градског центра

Парцела:	- минимална површина парцеле - за објекте у низу ……..500 м2 -минимална ширина парцеле…….. -за објекте у низу……..… 10м
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели …… 60% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама …….. 70% На к.п. 5280, 5281 и 5282 КО Лозница, могуће је остварити степен заузетости 100% пошто се од ових парцела узима за површине јавне намене.
Висинска регулација:	- максимална спратност објеката .....……По+Пр+4 - максимална висина објеката - до коте слемена…….....17,5 м
Хоризонтална регулација:	- 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 - минимално растојање објекта од задње границе парцеле - према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
Изградња других објеката на парцели:	Изградња помоћних објеката није дозвољена.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.
Посебни услови:	У целини А обавезна је изградња објеката у непрекинутом низу, постављањем објекта на међу без прибављања сагласности суседа, како би се максимално искористили потенцијали локације. Постојећи објекат на **к.п. 5293** могуће је надградити до максималне планиране спратности П+4, на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта. Уколико се планира рушење и изградња новог објекта на поменутој парцели, грађевинска линија приземља мора бити повучена ради боље прегледности раскрснице (као на графичком прилогу бр. 2.1. – План саобраћаја, регулације и нивелације). Уколико се примењује степен заузетости 100% на к.п. 5280, 5281 и 5282 КО Лозница, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Уколико се на предметним парцелама не користи степен заузетости 100%, примењиваће се правила прописана овим Планом. Катастарске парцеле 5280, 5281, 5282, 5283, 5286, 5287, 5288 и 5292 немају довољну површину и фронт те се препоручује њихово спајање и изградња објекта уз могућност фазне изградње. У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први

	спрат наменити за комерцијални, јавни или услужни садржај. Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано је у графичком прилогу бр. 2.1. - План саобраћаја, регулације и нивелације.

3.2.3. Урбанистички параметри за доградњу Гимназије (к.п. 5294)

Побољшање услова образовања предвиђено је изградњом на к.п. 5294 КО Лозница. Планским решењем даје се могућност проширења активности које су у потпуности у складу са општом наменом образовања – фискултурна сала, библиотека, ученичке радионице, простор за одвијање ваннаставних активности, пријем ученика, и сл.

Намена објекта:	Могућа је изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом образовања (предшколско, основно, средње и високошколско): школе, библиотеке, ученичке радионице и лабораторије, дечија и спортска игралилишта, фискултурне сале и сл. Компатибилне намене су све оне које утичу на подизање стандарда делатности: трговина на мало искључиво хране и безалкохолних пића, кантине, објекти за истраживање и развој. Према Правилнику о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за гимназију (Сл. гласник СРС 5/90), за школу до 16 одељења потребна је једна сала за физичко вежбање а за више од 16 одељења две сале. Сала (28x16x7м) има пратеће просторије: - кабинет за кондицију 30м² односно 50м²; - просторија за справе, величине 30м²; - просторија за наставнике са посебним простором за гардеробу, тушем и wc-ом уз просторију за наставника, величине 16м²; - две свлачионице, величине по 16м²; - два купатила (тушеви, корита, wc) величине по 16м², од којих су по једна свлачионица и по једно купатило повезани/одвојени за ученике односно ученице, а по правилу са чистим ходником повезани са салом за физичко васпитање;
Приступ парцели:	Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину.
Услови за доградњу објекта:	-Максимална висина објекта.....П+1, али су пратећи садржаји распоређени на више етажа унутар објекта. Препоручује се уједначавање венца дограђеног дела и венца Гимназије, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Хоризонтална регулација.....предвиђено је постављање објекта на задњу међу без прибављања сагласности суседа, а уколико се објекат не гради на задњој међи, удаљење је најмање 2м. - минимално растојање објекта од задње границе парцеле - према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације Минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано је у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и

	према нормативима за образовање.
Уређење слободних површина:	Комплекси школа, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.
Посебни услови:	Обавезна је изградња објеката у непрекинутом низу, постављањем објекта на међу без прибављања сагласности суседа, како би се максимално искористили потенцијали локације. За објекте код којих су утврђени услови за заштиту културно историјског наслеђа важе и посебни услови који су истим дефинисани. Сви прилази и улази у јавне објекте и објекте од општег интереса морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Посебни уређаји у сали за физичко васпитање треба да обезбеде нормалан и несметан рад. Прозори треба да обезбеђују довољну природну осветљеност сале и да се отварају помоћу уграђених уређаја (венту или слично), ради природне вентилације. Сви прозори, уколико су од ломљивог стакла, заштићени су мањом жичаном мрежом удаљеном од стакла 10цм. Светлосна тела и радијатори су такође заштићени.

3.2.4. Урбанистички параметри за парцеле за објекте друштвеног стандарда

Намена:	Објекти друштвеног стандарда су школе, факултети, дечије установе, установе социјалне заштите, здравствени објекти, објекти културе, објекти спорта и верски објекти. У њима се обезбеђује остваривање права, односно потребе и интереси грађана и организација у области образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци. У јавне службе такође спадају и објекти државних органа и локалне самоуправе, удружења и коморе, организације и удружења грађана. У социјалне потребе спадају објекти и парцеле: заштита деце и омладине, домови за старе, домови за лица са посебним потребама, заштита угрожених категорија становништва, објекти и парцеле организација које се брину о социјалним потребама, Црвеног крста и сл. Објекти и парцеле намењене функцијама обезбеђења социјалних потреба могу се формирати и у свим стамбеним зонама и објектима ако испуњавају друге прописане услове. У овим зонама је могућа изградња објеката који су у потпуности у складу са општом наменом социјалне заштите: дечија и спортска игралилишта, фискултурне сале, објекти за разне специјалне потребе, народне кухиње, верски објекти и сл.
Парцела:	У складу са капацитетом објекта, нормативима и стањем на терену. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 4,5 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила. Изградња нових објеката ће се радити у складу са специфичним потребама корисника и планираним капацитетима. Препоручује се спајање к.п. 5284, 5285, 5274, 5275, 5276, 5277 и 5278.

Индекс заузетости:	Максимално 80% за нове комплексе.
Вертикална регулација:	Максимална спратност износи П+2 за нове комплексе. Могућа је и већа спратност дефинисана наменом и правилима из вишег планског документа, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. Висина објекта је условљена функцијом планираног објекта.
Хоризонтална регулација:	- 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 објеката од бочних граница парцеле – према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације - минимално растојање објекта од задње границе парцеле - према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације
Изградња других објеката на парцели:	Изградња помоћних објеката није дозвољена.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и према нормативима за објекте за социјалне потребе.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине комплекса. Комплекси социјалних установа са стационаром, у складу са прописима морају бити ограђени и контролисани.

3.2.5. Правила грађења за постојеће објекте

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- надградњу нове етаже уз услов да се надгради највише један спрат, и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта (на к.п.5266 и 5269). Постојећи стамбени објекти на к.п. 5271, 5272, 5264/1 нису предвиђени за промену висине (задржавају постојећи габарит);
- надградњу крова изнад равне терасе објекта (пословни објекат на к.п. 5270);
- дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова и да новоформирана површина уђе у обрачун коефицијента изграђености и да се за исти обезбеди паркирање према правилима из овог плана;
- за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Када су у питању постојећи породични стамбени објекти у ужем градском центру, дозвољава се једино санација, адаптација и реконструкција, уз могућност доградње једино санитарних просторија бруто површине до 6м² у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова. Са доградњом санитарног чвора бруто површина објекта не сме прећи 60м². Санација, адаптација и реконструкција оваквих објеката

је могућа и уколико они прелазе планирану грађевинску линију, али доградња мора бити у планираној зони изградње

Све интервенције на објектима се изводе под одређеним условима, у скаду са постојећим законима.

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају замене објекта или рушења објекта до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте и према планираној грађевинској линији.

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

Код подизања нових зелених површина унутар блокова или привођења намени неуређених зелених површина важе следећи услови: уважавати правце пешачког кретања; стазе, платои могу да заузимају до 35% зелене површине; пожељно је да избор материјала и композиција застора буду декоративни; планирати дечија игралишта сагласно потребама корисника; зеленило треба да буде декоративно уз изузетак примене алергена; планирати учешће цветних површина од 2-4%; планирати чесме; урбани мобилијар прилагодити потребама корисника и архитекторнском изразу објеката у суседству.

Код новопланираних блокова свих типова за димензионисање пратећих зелених површина на нивоу парцеле и блока применити максималне нормативе.

Уколико, због власничких односа није могуће формирати заједнички или полујавни простор блока унапређење зелених површина постојећих компактних/затворених блокова могуће је остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озелењених дворишта у блоковима.

При утврђивању габарита планираног објекта, испоштовати проценат учешћа зелених и незастртих површина и у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града.

Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина х 0,95). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина х 0,95).

У оквиру зелених површина могу се планирати дечија игралишта.

4.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. Смернице за спровођење плана

Израда ПДР 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, 83/2018, 31/19 и 37/19-др. закон), као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 36/2009).

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, Грађевинске

дозволе и за израду Пројекта парцелације и препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене) за захтеве у простору који су дефинисани овим Планом.

У поступку утврђивања услова за објекте без Грађевинске дозволе или супротно Грађевинској дозволи, мора се поштовати важећи Правилник о легализацији или Закон о планирању и изградњи

4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције до 5 % у односу на минимално прописану површину парцеле или минимално потребну ширину фронта парцеле, дозвољена је изградња уз израду урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у таквим случајевима овим планом.

За катастарске парцеле 5280, 5281 и 5282 предложен је степен заузетости парцела 100%, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. Уколико се на овим парцелама не користи степен заузетости од 100%, примењиваће се правила прописана овим Планом.

Одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Одељење за планирање и изградњу уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове а односи се на случајеве када се на основу поднетог захтева за издавање локацијских услива закључи да за тражену изградњу или конкретну локацију план не саджи довољно елемената за издавање локацијских услова.

Локална самоуправа може доносити урбанистичко – архитектонска решења, конкурсе и пројекте и друге стручне подлоге за делове обухвата који су од интереса за развој и уређење појединих локација.

4.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације

На предметном подручју постоје парцеле које задовољавају урбанистичке параметре и на којима је могућа изградња након регулисања међе са јавним површинама, као и парцеле на којима се не може градити без претходне препарцелације, према графичком прилогу бр. 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. Такође, у обухвату Плана могуће су и исправке граница парцела, ради бољег искоришћења дефинисане зоне изградње.

За к.п. 5280, 5281, 5283, 5283, 5286, 5287, 5288 и 5292 у Пашићевој улици, као и к.п. 5276 у Гимназијској улици, немају потребну минималну површину па се препоручује спајање са суседним парцелама тако да се формирају Планом задати урбанистички параметри. Даје се могућност градње објекта уз толеранцију 5% од минималне површине парцеле или минималне потребне ширине фронта парцеле која се захтева урбанистичким параметрима.

4.4. 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.

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

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.

5.0. Прелазне и завршне одредбе

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