

# САДРЖАЈ

<b>1.0. УВОД.....</b>	<b>стр.1</b>
-----------------------	--------------

<b>2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....</b>	<b>1</b>
---	----------

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА**

<b>1.0. УЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КАРАЂОРЂЕВА, УЧИТЕЉСКА, ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА И ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ.....</b>	<b>2</b>
---	----------

<b>2.0. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....</b>	<b>4</b>
--	----------

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

<b>1. УВОД.....</b>	<b>4</b>
---------------------	----------

<b>2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....</b>	<b>4</b>
--------------------------------------	----------

<b>3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....</b>	<b>4</b>
--	----------

<b>4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>5</b>
--------------------------------	----------

<b>4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ.....</b>	<b>5</b>
---	----------

<b>4.1.1. Планирана намена земљишта.....</b>	<b>5</b>
--	----------

<b>4.1.2. Карактеристичне зоне и целине.....</b>	<b>6</b>
--	----------

<b>4.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ.....</b>	<b>7</b>
---	----------

<b>4.2.1. План регулације.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.2. Правила препарцелације, парцелације и исправке граница.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.2.1. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.3. План нивелације.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.2. Хидротехничка инфраструктура.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.3. Електроенергетска инфраструктура.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.4. Телекомуникације.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.5. Топлификација и гасификација.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3.5.1. Топлификација.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3.5.2. Гасификација.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4 ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА.....</b>	<b>17</b>
<b>4.5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....</b>	<b>17</b>
<b>4.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....</b>	<b>17</b>
<b>4.7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДЕ И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....</b>	<b>19</b>
<b>4.7.1. Заштита од елементарних непогода.....</b>	<b>19</b>
<b>4.7.2. Заштита од ратних дејстава.....</b>	<b>19</b>
<b>4.8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ И ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ.....</b>	<b>20</b>
<b>4.9. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА.....</b>	<b>20</b>
<b>4.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....</b>	<b>21</b>
<b>4.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....</b>	<b>22</b>

<b>5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....</b>	<b>22</b>
5.1.1. Приступ објекту.....	25
5.1.2. Паркирање.....	25
5.1.3. Обликовање фасаде.....	25
5.1.4. Ограђивање парцела.....	26
5.1.5. Интервенције на постојећим објектима и блоковима.....	26
5.1.6. Зелене површине.....	27
5.1.7. Објекти без одобрења за градњу.....	27
5.1.8. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама.....	28
5.1.9. Урбанистичка правила за уређење насеља.....	28
<b>5.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА СТАНОВАЊЕМ ВИСОКИХ ГУСТИНА ИЗГРАЂЕНОСТИ - СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ ГРАДА, ПАНСИОНЕ, АПАРТМАНСКО, ПОСЛОВНО И РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ</b>	
<b>6.0. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....</b>	<b>30</b>
<b>6.1 ПЛАН САОБРАЋАЈА.....</b>	<b>30</b>
<b>6.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....</b>	<b>30</b>
6.2.1 Електроенергетска инфраструктура.....	30
6.2.2. Хидротехничка инфраструктура.....	31
6.2.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења).....	31
6.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења).....	31
6.2.3. ТТ инфраструктура.....	33

<b>7.0. ПЛАН ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА.....</b>	<b>34</b>
<b>8.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА.....</b>	<b>34</b>
<b>8.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....</b>	<b>34</b>
<b>8.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ.....</b>	<b>35</b>
<b>8.3. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....</b>	<b>35</b>
<b>8.4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....</b>	<b>35</b>
<b>9.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....</b>	<b>35</b>

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

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

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници, бр. 06-3/12-29-29 од 23.02.2012.год. Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана 1/2012 од 14.02.2012.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана
4. Услови од ЈП „Водовод и Канализација „ бр. 40 од 26.6.2012.год.
5. Технички услови „Електродистрибуције„ у Лозници бр. 4-82/12 од 02.7.2012.год.
6. Тенички услови „Телеком Србија„ А.Д. Београд бр. 5007/111/635 БИ од 22.6.2012.год.
7. Услови „Лозница-гас„ АД Лозница бр. 355/12 од 19.6.2012.год.
8. Услови ЈКП „Топлана„ Лозница бр. 445-1 од 22.6.2012.год.
9. Технички услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/33 бр. 217-1/296/12 од 05.7.2012.год.
10. План заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде Концепта плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у лозници бр.329/1 од 10.8.2012.год.
11. Одговор Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница на захтев за достављање података и документације бр. Сл/2012 од 23.8.2012.год.
12. Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници, бр. 1/2012 од 14.02.2012.год.
13. Захтев ЈП „Урбоплан„ за изјашњење од стране Градске управе града Лознице, бр. 741 од 26.9.2012.год.
14. Одговор Градске управе града Лознице, бр. 1223/2012-III од 28.9.2012.год.
15. Одговор Градске управе града Лознице, бр. 1252/2012-III од 04.10.2012.год.

16. Захтев за достављање података упућен градској управи-Одељењу за планирање и изградњу (бр.855 од 02.11.2012.год.) и грађевинској инспекцији (бр.855-1 од 02.11.2012.год.)
17. Обавештење грађевинске инспекције бр. 356-48/1994-04 од 06.11.2012.год.
18. Достава података Одељења за планирање и и зградњу града Лознице бр. Сл/2012-V од 20.11 2012.год.
19. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501-1/I/2012 од 21.11.2012.год.
20. Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници од 12.9.2012.год.
21. Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево,Учитељске,Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници
22. Записник са 90. седнице Комисије за планове града Лознице
23. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево,Учитељска,Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници бр.06-19/13-8-30 од 25 априла 2013 године

## **1.0. УВОД**

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Генералним планом Лознице (Сл. Лист СО Лозница бр. 10/2005).

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације налази се у централној зони града Лознице. Локалитет обухваћен границом Плана до сада није био предмет детаљне разраде и за њега се први пут доноси детаљан урбанистички план. Ради се о атрактивном подручју у самом центру, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа.

## **2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

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

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл. гласник РС, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 64/10 и 24/11)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници (Сл. лист града Лознице бр. 06-3/12-29-29 од 23.02.2012. год)
- Одлука о приступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Плана бр. 1/2012 од 14.02.2012. год
- Генерални план града Лознице (Одлука-Сл. лист Лознице бр. 10/05) а објављен у Сл. гласнику бр. 8/2006

## **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА -ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА-**

### **1.0. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КАРАЂОРЂЕВА, УЧИТЕЉСКА, ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА И ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ**

Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђева, Учитељска, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр.06 - 3/12-29-29 од 23.02.2012.године.)

Обухват Плана је простор у К.О. Лозница површине 2.88.15.м . Подручје обухваћено Планом се налази у централној зони града и није било предмет детаљне разраде.

Према Генералном Плану града Лознице (Сл.лист Лознице бр.10/05) простор је дефинисан као

- зона вишепородичног становања са комерцијалним [садржајима](#) и зелене рекреативне површине интегрисане у остале немене у делу блока оријентисаном према улицама Владе Зечевића и Жикице Јовановића.
- Зона породичног становања са комерцијалним [садржајима](#) и као допунско вишепородично становање и становање уз пословне и радне зоне у делу блока оријентисаном према улицама Карађорђева и Учитељска

Концепт уређивања простора у оквиру границе Плана базира се на

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

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

У оквиру предметног блока [задржавају](#) се постојећи објекти колективног становања на којим није могућа даља промена габарита и волумена (сем на постојећем вишепородичном објекту у ул. Карађорђева на к.п. 8639 ). У делу блока према улици Карађорђевој и Учитељској дата је могућност трансформације индивидуалних објеката изградњом нових вишепородичних стамбених објеката у низу



,максималне спратности до П+5. На к.п. 8636 (Карађорђева бр.5) постоји стамбено-пословна зграда која нема грађевинску дозволу и није у процесу легализације.

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана налази се евидентирано, непокретно културно добро од стране Завода за заштиту споменика које није стављено на евиденцију,односно није предложено за утврђивање непокретности за културно добро.

Основна намена земљишта:

- површине јавне намене чине делови саобраћајница у обухвату Плана,интерне саобраћајнице унутар блока, јавне, слободне и зелене површине и комуналне површине.
- површине за остале немене су површине намењене коришћењу и изградњи осталих објеката а у складу са предвиђеном наменом.

У области саобраћајне инфраструктуре нема већих интервенција. Колски прилаз унутрашњим садржајима је предвиђен као једносмерни улаз из улице Владе Зечевића,једносмерни излаз на улицу Жикице Јовановића и двосмерни улаз-излаз на улицу Учитељску. Предвиђен је део паркинг места за постојеће објекте а планирани објекти ће имати посебан број паркинг места у оквиру подземних гаража.

У области водне инфраструктуре предлаже се задржавање постојећег концепта снабдевања водом,који се ослања на постојећу водоводну мрежу, сем у улици Карађорђева где се мења врста цеви и профил. Замена цевовода се планира и унутар кварта.

Предлаже се замена врста цеви и профил који се повећава на НД - 300 мм за фекалну и кишну канализацију. Замена цевовода се планира и унутар кварта и максимално повећање слива Учитељске улице да би се растеретио слив улице Владе Зечевића.

У области енергетске инфраструктуре постојећа, подземна, нисконапонска мрежа и јавна расвета се задржавају као и постојећа јавна расвета уз обавезу санације оштећених стубова и одржавање светиљки у исправном стању. Прикључак нових објекта ће бити из планиране ТС 10/0,4 kV 2x630 kW, К-3/1 која ће практично представљати проширење постојеће ТС,,КЗ,,.

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

У извештају о извршеној стручној контроли Концепта Плана детаљне регулације од 12.09.2012. године, Комисија за планове града Лознице дала је позитивно мишљење,прихватила концепт и констатовала

- да је потребно попунити документацију Плана листом непокретности и Одлуком о приступању изради стратешке процене утицаја на Животну средину, ускладити власнички статус катастарских парцела у Плану са стањем у катастру, обратити се граду Лозници за став о томе да ли објекат „Ловац,, има статус евидентираног објекта или не.

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

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

## **2.0. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА**

1. План намене површина
2. План јавног и осталог земљишта
3. План саобраћаја, нивелације И регулације
4. План хидротехничке инфраструктуре
5. План електро и ТТ инфраструктуре
6. План гасификације и топлификације

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације доноси се за локалитет у самом центру, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа. Овај простор обухвата површину од 3.39.07 ха.

### **2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улице Карађорђева, Учитељска, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници (сл.лист. Града Лознице бр.06-3/12-29-29 од 23.02.2012.године.)

Плански основ за израду је Генерални План града Лознице (сл.лист. Лознице бр. 10/05 ) којим су утврђена генерална намена површина, начин изградње.

### **3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту К.О.) Лозница, унутар описане границе. Границу представљају осовине улица Карађорђева, Учитељска, Жикице Јовановића и Владе Зечевића. Површина обухваћена Планом је 3.39.07 ха.

### **4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**

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

У оквиру предметног блока задржавају се постојећи објекти колективног становања а у Карађорђевој и Учитељској улици индивидуални објекти ће се трансформисати у нове вишепородичне стамбене објекте у низу максималне спратности до П+5. Планирана изградња је само наставак процеса започете изградње, тако да овај План поставља оквире за наставак планске изградње вишепородичних објеката, саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

##### **4.1.1. Планирана намена земљишта**

Унутар обухвата Плана, с обзиром да се ради о централној зони града, нема превише разноликих намена. Просторно је доминантно учешће вишепородичног становања са пословањем (пословни садржаји компатибилни становању) и ова намена заузима површину од 9906,4 м<sup>2</sup> или 34,3% простора.

Осим доминантне намене унутар граница Плана заступљене су и површине намењене: интерном саобраћају (унутар блока); паркинзима, зеленим и другим слободним површинама, дечијем игралишту, комуналној инфраструктури (ТС).

Табела 1. Планирано стање

	Постојећа намена	Површина (м <sup>2</sup> )	Заступљеност у %	Заступљеност у обухвату Плана
Површине за остале намене	Вишепородично становање (постојећи објекти)	5897	52,00%	34%
	Планирана изградња	3804	33%	
	Помоћни објекат (гараже)	243	2%	
	Слободне зелене површине	1368,5	13,00%	
	Укупно	11312	100%	
Површине за јавне намене	Саобраћајне и паркинг површине	12538	55%	66%
	Комунална инфраструктура (трафостаница)	42,5	0,20%	
	Дечије игралиште	790	4,5%	
	Зелене површине	3748	17%	
	Пешачке површине	5476	24,00%	
	Укупно	22595	100%	
	СВЕГА	33907		100%

Укупно остале намене .....11312 м<sup>2</sup> (34%)

Укупно јавни простор.....22595 м<sup>2</sup> (66%)

(саобраћајне површине, паркинг, ТС,  
зелене и друге слободне површине)

Укупно обухват плана.....33907 м<sup>2</sup> (100%)

#### 4.1.2. Карактеристичне зоне и целине

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

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

## 4.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 4.2.1. План регулације

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

- блоковске саобраћајнице и паркинзи
- делови улица Карађорђева, Владе Зечевића, Жикице Јовановића и Учитељска
- блоковске зелене и друге слободне(пешачке) површине
- трафостаница

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

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

### 4.2.2. Правила препарцелације, парцелације и исправке граница

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

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

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

Формирање парцеле у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат.

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

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

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, са шириним фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске.

#### НАПОМЕНА-

У оквиру предвиђене парцелације осталог земљишта, у графичком делу плана даје се могућност препарцелације к.п. 8644 и 8645 независно од к.п.8642/3.

#### 4.2.2.1. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр.7 (План препарцелације јавних површина) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтovima, 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.

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

Табела бр.2

ТАЧКА	Y	X
1	6597577.63	4932468.38
2	6597550.67	4932461.39
3	6597550.64	4932460.98
4	6597536.79	4932289.64
5	6597537.63	4932287.32
6	6597539.93	4932286.41
7	6597646.48	4932291.58
8	6597645.93	4932300.43
9	6597662.46	4932292.36
10	6597695.53	4932295.96
11	6597655.53	4932448.21
12	6597656.50	4932448.47
13	6597654.32	4932456.85
14	6597651.22	4932468.45
15	6597649.76	4932468.06
16	6597646.90	4932486.42
17	6597645.10	4932485.95
18	6597582.14	4932469.48
19	6597584.90	4932458.53
20	6597644.43	4932473.75
21	6597646.16	4932467.10
22	6597639.44	4932465.30
23	6597642.36	4932453.55
24	6597597.79	4932435.81
25	6597616.95	4932441.12
26	6597603.08	4932416.87
27	6597621.94	4932422.07

<b>28</b>	6597582.02	4932432.09
<b>29</b>	6597587.29	4932433.49
<b>30</b>	6597593.53	4932389.42
<b>31</b>	6597598.57	4932390.92
<b>32</b>	6597602.61	4932389.53
<b>33</b>	6597621.90	4932394.87
<b>34</b>	6597607.75	4932370.85
<b>35</b>	6597609.61	4932371.39
<b>36</b>	6597610.63	4932367.57
<b>37</b>	6597625.98	4932372.02
<b>38</b>	6597624.99	4932375.75
<b>39</b>	6597627.00	4932376.30
<b>40</b>	6597631.34	4932442.61
<b>41</b>	6597647.01	4932446.63
<b>42</b>	6597632.00	4932440.05
<b>43</b>	6597631.19	4932439.84
<b>44</b>	6597632.91	4932433.16
<b>45</b>	6597631.77	4932432.86
<b>46</b>	6597632.76	4932428.99
<b>47</b>	6597633.91	4932429.29
<b>48</b>	6597639.68	4932407.43
<b>49</b>	6597638.46	4932407.11
<b>50</b>	6597639.48	4932403.21
<b>51</b>	6597640.70	4932403.53
<b>52</b>	6597643.48	4932392.97
<b>53</b>	6597644.25	4932393.17
<b>54</b>	6597644.80	4932390.89
<b>55</b>	6597647.36	4932391.55
<b>56</b>	6597648.13	4932388.36
<b>57</b>	6597646.19	4932387.86
<b>58</b>	6597648.07	4932380.72
<b>59</b>	6597645.20	4932379.97
<b>60</b>	6597645.58	6597645.58
<b>61</b>	6597648.44	4932379.30
<b>62</b>	6597650.01	4932373.30
<b>63</b>	6597652.00	4932373.81
<b>64</b>	6597653.64	4932367.56
<b>65</b>	6597651.71	4932367.07
<b>67</b>	6597650.44	4932360.32
<b>68</b>	6597650.74	4932358.89
<b>69</b>	6597653.63	4932359.63

<b>70</b>	6597657.21	4932345.77
<b>71</b>	6597654.38	4932345.04
<b>72</b>	6597654.71	4932343.63
<b>73</b>	6597657.58	4932344.37
<b>74</b>	6597659.12	4932338.41
<b>75</b>	6597660.98	4932338.98
<b>76</b>	6597661.85	4932335.77
<b>77</b>	6597672.66	4932338.69
<b>78</b>	6597671.79	4932341.90
<b>79</b>	6597673.84	4932342.45
<b>80</b>	6597666.53	4932370.82
<b>81</b>	6597664.69	4932370.35
<b>82</b>	6597662.98	4932376.99
<b>83</b>	6597664.82	4932377.46
<b>84</b>	6597661.01	4932392.27
<b>85</b>	6597659.07	4932391.77
<b>86</b>	6597657.33	4932398.55
<b>87</b>	6597659.26	4932399.05
<b>88</b>	6597602.08	4932353.11
<b>89</b>	6597594.30	4932351.06
<b>90</b>	6597597.17	4932340.03
<b>91</b>	6597603.25	4932341.61
<b>92</b>	6597602.64	4932345.01
<b>93</b>	6597603.57	4932347.60
<b>94</b>	6597609.36	4932344.56
<b>95</b>	6597628.51	4932349.56
<b>96</b>	6597633.60	4932330.47
<b>97</b>	6597614.30	4932325.61
<b>98</b>	6597654.45	4932318.44
<b>99</b>	6597658.57	4932320.57
<b>100</b>	6597661.19	4932321.31
<b>101</b>	6597671.71	4932322.96
<b>102</b>	6597675.79	4932307.35
<b>103</b>	6597658.55	4932302.78
<b>104</b>	6597662.37	4932294.35

Табела бр.3 Површине парцела јавног земљишта



Парцела	Површина(м <sup>2</sup> )
Део 5334 (ул.В.Зечевића)	1374
Део 8605 (ул.Ж.Јовановића)	1730
Део 8649 (ул.Учитељска)	1110
Део 11959 (ул.Карађорђева)	918
Део 5352 (ул.В.Зечевића)	100
8623 (блоковска површина)	10340
8626 (трафо станица)	85
<b>укупну</b>	<b>15657</b>

Сво преостало земљиште је земљиште остале намене и његова површина износи 11312м<sup>2</sup>. Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 4.2.2 и уз поштовање правила грађења, дефинисаних овим планом.

Табела 4. Власнички статус земљишта

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник - Корисник	Намена
1	Део 5334	1243	РС Град Лозница	Јавна површина
2	Део 5352	101	РС Град Лозница и ЈП „Путеви Србије,,	Јавна површина
3	8634	480	РС АД,,Јадар,,и власници посебних делова	Колективно становање
4	8633	759	Град Лозница и РС АД,,Јадар,,	Колективно становање
5	8632	772	РС власници посебних делова	Колективно становање
6	8631	145	РС Град Лозница	Колективно становање
7	8630/1	910	РС власници посебних делова	Колективно становање
8	8604	310	РС власници посебних делова	Колективно становање
9	Део 8605	1407	РС Град Лозница и Радосављевић Славка	Јавна површина
10	8623	10028	РС град Лозница,ПП,,Унитек,,„Београдско удружење банка Лозница,ПК,,Лозница,,Град	Јавна површина

			Лозница,ЈП,,Град,,ЈСПЛозница,Стефановић Наталија,Алиmpiћ Драгица,Берлочник Снежана,Вујић Љиљана,Вујић Милена,и Тодоровић Коста	
11	8624	303	РС власници посебних делова	Колективно становање
12	8627	386	РС власници посебних делова	Колективно становање
13	8628	392	РС власници посебних делова	Колективно становање
14	8635	240	РС Град Лозница	гараже
15	8636	665	РС ПП,,Унитек,,	Колективно становање
16	8637	391	РС Манојловић Радован	Породично становање
17	8638	702	РС Јевтић Владимир	Породично становање
18	8639	814	РС Кнежевић Миленија,Марковић Бранислава,Ђукановић Радмила и „Радинг,,СГР	Колективно становање
19	8640	854	РС Перић Миле и Перић Цвета	Породично становање
20	8641/1	532	Алиmpiћ Радиша	Породично становање
21	8641/2	225	РС ЈКП,,Лозница,,	Јавна површина
22	8642/1	292	РС власници посебних делова	Породично становање
23	8642/2	896	РС Ловачко удружење,,Гучево,,	пословање
24	8642/3	1020	РС ЈКП,,Лозница,,	Јавна површина
25	8643	398	РС Вујаклија Гордана	Породично становање
26	8644	345	ГП „Трио-градња,,ДОО	Породично становање
27	8645	261	РС Мишић Звонко	Породично становање
28	8646	369	Павличић Јулијана	Породично становање
29	8647	292	РС ЈКП,,Лозница,,	Породично становање
30	8648	300	РС Ђукановић Владимир и Ђукановић Станимир	Породично становање

31	Део 8649	1084	РС Град Лозница	Јавна површина
32	Део 11959	953	РС Град Лозница	Јавна површина
33	8629	541	РС власници посебних делова	Колективно становање
34	8626	23	РС Град Лозница	Трафо станица
35	8625	382	РС власници посебних делова	Колективно становање

#### 4.2.3. План нивелације

Терен у обухвату има надморску висину од 128.77м до 132.56м . Преовлађујућа кота терена је 130 м. Нивелете коловоза усклађене су са постојећим тереном и постојећим улицама. Нивелете простора око објеката пројектоване су према нивелетама [коловоза](#). [Подужни](#) нагиби саобраћајница су од 0,5% до 2,5%, а постојећи нагиби коловоза су 1%.

У плану нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

### 4.3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом ослања се на постојећу основну уличну мрежу. Предметне парцеле припадају градском блоку који је оивичен улицама: Карађорђева, Жикице Јовановића, Учитељска и Владе Зечевића.

Скоро све парцеле имају директан прилаз из улица Карађорђева, Жикице Јовановића, Учитељска и Владе Зечевића. Колски прилаз унутрашњим [садржајима](#) је предвиђен и то као једносмерни улаз из улице Владе Зечевића; једносмерни излаз на улицу Жикице Јовановића и двосмерни улаз-излаз на улицу Учитељску. Планира се реконструкција унутрашњих, односно интерних саобраћајница, унутар блока са реконструкцијом паркинг простора и изградња нових. Планом је предвиђена и изградња саобраћајнице Т2-Т3-О2 због остваривања прилаза планираној трафостаници и остваривања противпожарних услова.

Како на посматраном простору постоји велики број стамбених јединица и планира се и изградња нових а присутно је и одвијање саобраћаја и паркирање предвиђене су техничке мере за умирење саобраћаја у виду постављања "лежећих полицајаца" на

местима пешачких прелаза и на другим местима по потреби. Потребно их је и прописно обележити.

Због атрактивности простора и великог броја корисника у подручју обухвата јавља се дефицит у броју паркинг места.

Нова паркинг места обезбедити у оквиру **гараже** испод планирних објеката у улици Карађорђевој и у улици Учитељској по систему двоструког паркирања уколико за то постоје техничке могућности с тим да се испоштује члан 38. Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије(Сл.лист СЦГ бр.31/2005)

Како би се донекле решио проблем недостатка паркинг места за постојеће објекте даје се могућност изградње подземне паркинг гараже на парцели 8642/3 и то са могућношћу изградње исте испод дечијег игралишта где би се савременим методама изградње и уређења помириле те две намене имајући у виду безбедност корисника(деце).На прилогу План саобраћаја,нивелације и регулације дата је минимална зона изградње гараже.

#### **4.3.2. Хидротехничка инфраструктура**

##### **Градска водоводна мрежа**

Постоји улична мрежа у свим ободним улицама и то :

- ул. Владе Зечевића ливено гвоздени цевовод НД 80мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Жикице Јовановића ливено гвоздени цевовод НД 100мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Карађорђева челичнопоцинчани цевовод НД 80мм - замењује се новим цевоводом по истој траси НД 100мм ПЕХД.
- ул. Учитељска ливено гвоздени дистрибутивни цевовод НД 100мм - задржава се постојећи цевовод. Такође постоји Магистрални цевовод НД 500мм челични цевовод.
- Потребно је развод водоводне мреже у простору између објеката постојећих и планираних повезати цевном мрежом која ће обезбедити потребан капацитет као и стање пиезометарског притиска за потребе квалитетног снабдевања водом за санитарне као и ПП потребе. Потребно је цевоводом према прорачуну повезати магистрални цевовод НД500мм са цевоводом у ул. Владе зачевића.

##### **Градска фекална канализација**

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

- ул. Владе Зечевића цевовод НД 300мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Жикице Јовановића цевовод НД 200мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Карађорђева цевовод НД 200мм - замењује се новим цевоводом по истој траси НД 300мм ПЕХД или ПВЦ.
- ул. Учитељска цевовод НД 200мм - задржава се постојећи цевовод.

## Градска кишна канализација

Постоји улична кишна канализациона мрежа у свим ободним улицама и то :

- ул. Владе Зечевића цевовод НД 500мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Жикице Јовановића цевовод НД 200мм - задржава се постојећи цевовод.
- ул. Карађорђева цевовод НД 150мм - замењује се новим цевоводом у коловозу НД 300мм ПЕХД или ПВЦ.
- ул. Учитељска постоји регулисани Златни поток правоугаоног попречног пресека 2м x 2,5м - задржава се постојећи канал . У улици постоје сливници који су прикључени на канал директно.

### 4.3.3. Електроенергетска инфраструктура

За потребе напајања нових објекта оријентационе збирне јеновремене снаге  $P_j=966 \text{ kW}$ , планира се изградња нове монтажне бетонске трафостанице 10 /0,4 kV 2x630 kVA „К 3/1,, на јавној површини непосредно уз ТС „К 3,, која практично представља проширење постојеће ТС „К3,, За трафостанице „К 3,, и „К 3/1,, предвиђена је нова јединствена парцела јавне намене величине 7,2 x 7 м.

- Постојећа подземна нисконапонска мрежа и јавна расвета се задржавају.
- Постојећи прикључци на надземну нисконапонску мрежу иза улице „Карађорђева,, се укидају у складу са динамиком грађења нових објеката.
- Постојећа јавна расвета улице Карађорђева се такође укида у складу са динамиком реконструкције наведене улице и пројектује се нова расвета на стубовима висине до пет метара са светиљкама за натријумске сијалице до 150W.
- Постојећа јавна расвета осталих улица се задржава уз обавезу санције оштећених стубова и одржавање светиљки у исправном стању.
- Постојећа јавна расвета простора око пешачких стаза и паркинга се задржава уз обавезу санције оштећених стубова и одржавање светиљки у исправном стању.
- Нова јавна расвета око пешачких стаза и паркинга унутар блока се пројектује тако да буде усаглашена по изгледу са постојећом.

Постојећа 10 kV кабловска мрежа се задржава уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа PP00 AS 4x150 мм<sup>2</sup> из планиране ТС 10/0,4 kV 2x630 kW „ К-3/1,, Кабловски водови се полажу кроз планирану кабловску канализацију чија је траса дата на графичком прилогу.

Кабловска канализација се изводи са најмање четири електроенергетске ПЕ цеви Ф 125 мм. од ТС до кабловског прикључног ормана на фасади објекта. Каблови се полажу испод коловоза и у јавној површини у ЕЕ кабловској канализацији а кроз парцелу осталог земљишта у убухвату УП до КПК на објекту кабал се полаже у слободним зеленим површинама у кабловски ров добине 0,8 м.

#### 4.3.4. Телекомуникације

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.17 и бр.20, АТЦ Лозница. У улицама Владе Зечевића, Жикице Јовановића, Карађорђевој и Учитељској постоји изграђена ТТ кабловска канализација. У обухвату урбанистичког плана постоји

подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Каблови се већим делом налазе у ТТ кабловској канализацији. Постојећа ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

Постојећа ТТ инфраструктура не задовољава будуће потребе корисника.

Потребно је изградити ТТ кабловску канализацију унутар блока од постојеће ТТ канализације у ул. Жикице Јовановића која се састоји од 4 цеви пресека 110мм и шест нових ТТ окна минималних димензија 150x80x100. Од ТТ окана до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110мм, потребне дужине за потребе телекомуникационих каблова; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом.

#### 4.3.5. Топлификација и гасификација

##### 4.3.5.1. Топлификација

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

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

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

##### 4.3.5.2. Гасификација

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

- није дозвољена изградња објеката високоградње у појасу ширине 3,0 м тј. по 1,5 м са обе стране осе гасовода
- при реконструкцији, доградњи или изградњи објеката морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0

- м око осе гасовода
- при паралелном вођењу или укрштању са гасоводом цевовода који служе за транспорт топлиф. Флуида, исти се морају поставити на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви гасовода не буде већа од 20<sup>0</sup>С
- при паралелном вођењу водоводних цеви са гасоводом, минимално међусобно растојање је 0,5 м изузетно имање, али не мање од 0,2 м уз предузимање мера заштите гасовода од оштећења
- при укрштању подземних водова са гасоводом, минимално светло растојање износи 0,2 м
- у подручју у којем доћи до померања тла изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите
- ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно
- при пројектовању и изградњи односно надградњи објеката, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора димензија 400x400 мм у највишој тачки а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације

#### 4.4 ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У грађевинском подручју обухваћеном границом овог Плана налази се евидентирано непокретно културно добро од стране Завода за заштиту споменика које није стављено на евиденцију односно није предложено за утврђивање те непокретности за културно добро.

Здање подигнуто око 1900 године, налази се у улици Карађорђева бр.17 на К.О. 8642/2 у К.О. Лозница.

Уколико би се током земљаних радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе „Ваљево,, , да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Након упућеног захтева градској управи града Лознице везано за објекат „Ловац,, добијен је одговор да град Лозница није заинтересован да се наведени објекат стави под заштиту Завода за заштиту споменика културе.

#### 4.5. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

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

разнолике вегетације.

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

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

#### **4.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

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

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

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5 м<sup>2</sup> једнако опремљене површине.

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

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

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

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС., бр.111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ бр.30/91) што подразумева обезбеђивање ватроотпорних преграда, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката.

Праћење квалитета ваздуха као основни предуслов у тежњи за постизањем



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

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

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.

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

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.

## **4.7. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **4.7.1. Заштита од елементарних непогода**

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

#### **Заштита од пожара**

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

#### **Заштита од удара грома**

Заштиту од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације,

која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

### **Заштита од земљотреса**

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

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

#### **4.7.2. Заштита од ратних дејстава**

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

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објеката.

Склањање људи, материјалних и културних добара, обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа и других заштитних објеката за заштиту људи од природних и других несрећа.

### **4.8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ И ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ**

У складу са важећим прописима из ове области обезбедити услове за несметано кретање особа са инвалидитетом на следећи начин:

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

минимум 110/140 цм,излазни подест минимум 140цм.

—

#### 4.9. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

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

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

Места и број посуда за смеће утврдиће се урбанистичким условима на основу постојећих густина становника, броја [пражњења](#) посуда и запремине изборних посуда. Простори треба да су [обележени](#), приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања. За планирану вишепородичну градњу посуде за смеће предвидети у оквиру парцеле.

Прилазни путеви до места за [држање](#) посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10т, ширине до 2,5м, висине око 3,9м и [дужине](#) до 12м. За контејнер је потребно обезбедити 3м<sup>2</sup> глатке подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода на распону не већем од 2м прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5м<sup>2</sup> једнако опремљене површине.

Рециклажни плато предвидети на једном од означених места за постављање контејнера за прикупљање смећа

#### 4.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

На основу Правилника о енергетској ефикасности зграда ([Службени](#) гласник РС бр.61/2011 од 19.08.2011.године) енергетска ефикасност зграде је остварена ако су усвојена следећа својства зграде:

- обезбеђени минимални услови комфора, потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде да не прелази дозвољене максималне вредности по м<sup>2</sup>. Код обезбеђења ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир - век трајања зграде, климатски услови локације, [положај](#) и оријентација зграде, намена, услови комфора, материјали и

елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји као и извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

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

- зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије
- приликом пројектовања водити рачуна о облику, [положају](#) и повољној оријентацији објекта.
  
- оријентацију и функционални концепт зграде треба пројектовати тако да се максимално искористе природни и створени услови локације(сунце,ветар,зеленило)
- постављати зграде тако да просторије у којима се највише борави буду оријентисани према југу
- обликом зграде обезбедити енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе локације и намену зграде.
- груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима
- максимизирати употребу природног осветљења
- у смислу природне вентилације, отвори на згради као што су прозори, врата, канали за вентилацију пројектовати тако да губици топлоте у зимског периода и топлотно оптерећење летњем периоду буде што мање
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале при изградњи
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- 

#### **4.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 8636 у К.О. Лозница.

#### **5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

## 5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја јавно, грађевинско земљиште (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (остало грађевинско земљиште).

Планирани објекти могу се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објеката и његових делова на више парцела.

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисања објеката на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност на суседним парцелама.

Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

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

Подземна грађевинска линија такође може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, тј. да индекс или степен изграђености буде максимално  $I=0,8$

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,6м испод коте тротоара а испод те дубине - 0,5м
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0м
- грађевинска линија објекта према регулационој линији парцеле може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњим парцелама.
- за сваки тип изградње и намену парцеле посебним правилима дефинисана су растојања грађевинске линије објеката од регулационе линије. У случајевима где је нужно растојање грађевинске линије од регулационе дефинисана је стриктно дефинисаним растојањем и тамо где за то не постоје разлози дате су минималне вредности удаљења.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу

Објекти постављени у непрекидном низу додирују се својим бочним странама што значи да растојање између објеката износи 0,0м. У овом случају грађевинска линија се дефинише у континуитету са суседним објектима.

Уколико се укажу техничке могућности и регулише међа између к.п. бр. 8636 и

к.п.бр. 8637 у улици Карађорђева, могуће је остварити непрекинути низ у изградњи објеката, односно лепљење објеката на бочним странама.

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 м<sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м<sup>2</sup>. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м.

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

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

- дужина испада може бити максимално 0,6м ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде.
- дужина испада може бити максимално 1,0м ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде.
- испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту.
- испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе средње парцеле испади на објектима нису дозвољени.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Излази локала на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију - 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња излога у приземљу.

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

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

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

Кота приземља објекта на равном може бити максимум 1,2м више од нулте коте терена и не може бити нижа од нулте коте терена. Кота приземља на косом терену може бити максимум 1,2м ниже од нулте коте терена. Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте али се у случају замене или реконструкције већег обима морају применити правила И услови дефинисани овим

Планом.

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, услови за заштиту амбијента, јавног простора и уличних потеза.
- обавезно уклопити коту венца свих објеката у низу, односно атике, односно пуног дела оградне кровне терасе

У случају када је грађевинска линија објекта повучена у односу на регулациону линију парцеле висина објекта **може** бити већа, али не виша од максималне дозвољене за одређени тип изградње и намену.

Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности **задржавају** се с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.

Кота пода приземља 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 1,20м виша од нулте коте
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља **може** бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (деновелација) до 1,20м савладава се унутар објекта.
- обавезна висина приземног дела објекта - 4,00 м

Подкровље је могуће градити само као повучену етажу, максималне спратне висине 3,80 м чије је минимално повлачење у односу на фасаду 1,5 м.

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 настрешницом која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.

Висина објекта је:

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

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

Објекте планирати тако да се обезбеди довољно светлости и осунчаности у свим стамбеним просторијама, станове оријентисати двострано ради бољег проветравања а изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.



Могућа је фазна изградња .

### 5.1.1. Приступ објекту

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

### 5.1.2. Паркирање

За стамбене објекте паркирање се мора регулисати у оквиру парцеле и то једно паркинг место или [гаражно](#) место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно [гаражни](#) простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркин места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :

- за трговину.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора
- за административно-пословне објекте..1 паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

У подземној етажи планирати :

- систем принудне вентилације при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу односно у слободну струју ваздуха
- систем за праћење концентрације угљенмооксида
- контролисано прикупљање запрљних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем
- редовно праћење и одржавања сепаратора
- аутоматски стабилни систем за гашење пожара, стабилну инсталацију за дојаву пожара и посебан улаз за ватрогасну интервенцију.

### 5.1.3. Обликовање фасаде

Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.

У случају двојних кућа, на истој или више парцела није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.

У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не [може](#) бити флуоросцентна, шарена и сл.

### 5.1.4. Ограђивање парцела

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање, није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле.

### 5.1.5. Интервенције на постојећим објектима и блоковима

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:



- надградњу крова изнад равне терасе објекта,
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације,
- реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа могуће је само уколико се врши на целој фасади,
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт),
- претварање стамбених у пословни,
- претварање помоћног простора (таван, вешерница, остава и сл.) у стамбени или пословни могуће је само у оквиру дуплекс станова,
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта ,
- санацију и реконструкцију инсталација,

Све интервенције могу се извести под следећим условима:

- уколико се врши надградња могуће је извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим Планом,
- у случају да су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта,
- изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености у БРГП дозвољава се адаптација таванског простора у стамбеним или пословним просторијама уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану, без повећања висине објекта и промене геометрије крова.
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог Плана,
- у случају да геометрија крова то дозвољава могуће је у поткровљу формирати максимум два нивоа уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици,
- у циљу даљег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2м мерено од коте пода до прелома линије баце.

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

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

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

Код објекта у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

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

Ако у блоку није предвиђено повећање спратности постојећих објеката, **може** се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена .

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

#### **5.1.6. Зелене површине**

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом. При утврђивању габарита планираног објекта испоштовати проценат учешћа зелених и незастртих површина и у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града.

У оквиру зелених површина могу се планирати дечија игралишта.

Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

#### **5.1.7. Објекти без одобрења за градњу**

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

#### **5.1.8. Кретање лица са инвалидитетом**

Приступу свим објектима у којима се **пружају** разне врсте услуга (трговине, сервис, јавне установе) морају бити обезбеђени у складу са **важећим** Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

#### **5.1.9. Урбанистичка правила за уређење насеља**

Ова правила треба да обезбеде ликовно уређење насеља, правила се заснивају на

следећим поставкама:

-Нови објекти морају бити у складу са савременим тенденцијама у архитектури, од савремених материјала и у складу са техничким прописима и нормативима

- поштовање изворне архитектуре при интервенцијама на постојећим зградама
- поштовање изворне фасаде:архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима,
- улепшавање дворишних фасада,
- спречавање кича:нови објекат, амбијент, зграда и сл. Не смеју се формирати на бази оних елемената који воде ка кичу, као што су: постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам; архитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и др. елементима; додавање лажних мансардних кровова и сл.
- 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.

## **5.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА СТАНОВАЊЕМ ВИСОКИХ ГУСТИНА ИЗГРАЂЕНОСТИ - СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ ГРАДА, ПАНСИОНЕ, АПАРТМАНСКО, ПОСЛОВНО И РЕНТАЛНО СТАНОВАЊЕ.**

Парцела:

Минимална површина парцеле

- за објекте у низу.....500 м<sup>2</sup>

Индекс или степен изграђености „И,,

- максимални индекс или степен изграђености „И,, за ниво блока или парцеле.....2,5

- максимални индекс или степен изграђености „И,, на парцели.....3,0

- максимални индекс или степен изграђености „И,, на парцелеама са комерцијалним функцијама.....3,5

- однос становање: функције од 90% : 10%  
од 10% : 90%

- минимални проценат зелене површине на парцели.....20%

Индекс или степен заузатости „З,,

- максимални индекс или степен заузетости „З,, за ниво блока или целине.....50%
- максимални индекс или степен заузетости „З,, на парцели.....60%
- максимални индекс или степен заузетости „З,, на парцелама са комерцијалним функцијама.....70%

#### Висинска регулација

- максимална спратност објекта..... ..По+Пр+5
- максимална висина објекта
- до коте венца..... .19,0м

#### Хоризонтална регулација

- растојање грађевинске линије објекта од регулацине линије парцеле.....као на графичком прилогу,,План саобраћаја,регулације и нивелације,,
- за изграђене објекте **важи** постојећа грађевинска линија
- растојање објекта од бочних граница парцеле
  - за почетне и крајње објекте у низу.....2,5м
  - за изграђене објекте **важи** постојеће растојање
- растојање објекта од бочних суседних објеката
  - за објекте у низу.....2,5м
  - двојни објекти.....5,0м
  - у прекинутом низу.....4,0м
  - за изграђене објекте **важи** постојеће растојање
  - минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м
  - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....4,0м
  - минимално растојање објекта предвиђеног за изградњу на к.п.8644 и 8645 од задње међе односно објекта на 8642/3 .....3,0м

## 6.0. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 6.1 ПЛАН САОБРАЋАЈА

Предметни простор је ограничен са градским саобраћајницама и то: са северне стране улицом Владе Зечевића која по ГП-у припада категорији сабирних улица са минималном регулационом ширином 9,0м али је на посматраној деоници постојећа регулација шири и тако се и задржава; са источне стране граница је улица Жикице Јовановића која по ГП-у припада сабирним улицама са минималном регулационом ширином 9,5м али је на посматраној деоници постојећа регулација шири и она се задржава; са западне стране је улица Карађорђева и она је у категорији стамбених

улица и њена минимална ширина коловоза је планирана 5,0м, а минимална ширина тротоара 2,5м; са јужне стране је улица Учитељска и планирана ширина коловоза је 7,0 м а минимална ширина тротоара 3,0м.

Унутар посматраног блока постоје неуређене саобраћајне површине и паркинг простори. Овим планом је предвиђена реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајних површина како би се обезбедио несметан колски прилаз свим постојећим а тако и планираним стамбеним и осталим садржајима. Такође је предвиђена реконструкција постојећих и изградња нових блоковских паркинг простора (како је дато на на прилогу План саобраћаја) са 91 паркинг местом унутар блока.

Планом је предвиђена и изградња саобраћајнице Т2-Т3-О2 због остваривања прилаза планираној трафостаници и остваривања противпожарних услова.

Како на посматраном простору постоји велики број стамбених јединица и планира се и изградња нових а присутно је и одвијање саобраћаја и паркирање предвиђене су техничке мере за умирење саобраћаја у виду постављања "лежећих полицајаца" на местима пешачких прелаза и на другим местима по потреби. Потребно их је и прописно обележити.

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

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

## **6.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **6.2.1 Електроенергетска инфраструктура**

Правила грађења за подземне инсталације:

- При слободном полагању кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8 м, а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 цм
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја.
- Каблови се у рову полажу у слоју постелице 20 цм. Постелица је од ситнозрнасте земље или песка.
- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу искључиво кроз кабловску канализацију
- Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.
  
- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви мора

- да износи најмање 50 цм
- Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено
- При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 цм (чисти размак)
- Паралелно вођење кабловски водова уз темеље или зидове зграда не треба да се врши на размаку мањим од 50 цм од спољне површине објекта под земљом
- **Дуж кабловске трасе са одређује заштитни коридор ширине 1 м, у којем је забрањена градња објеката, и сађење високог растиња**

## **6.2.2. Хидротехничка инфраструктура**

### **6.2.2.1. Водоводна мрежа (правила грађења)**

- Не предвиђа се рушење постојећих објеката приликом изградње мреже.
- Трасу прилагодити конкретним условима на терену.
- Предвиђа се измештање и реконструкција постојеће инфраструктуре.
- Истражни радови се не предвиђају али је потребно детаљно снимање постојеће инфраструктуре.
- Извршити увођење у катастар подземних инсталација .
- Објекат је сталан
- Није дозвољена изградња објеката у зони од по 0,5 м са обе стране водовода (укупно коридор 1м).
- При изградњи у зони укрштања цевовода ископ вршити ручно
- Дубина цевовода је већа од 1,2 м .
- При паралелном вођењу водовода мин. растојање је 0,5 м .
- Укрштању мин. Растојање је 20 цм .
- Мерење потрошње на 2м од регулационе линије.

### **6.2.2.2. Канализациона мрежа (правила грађења)**

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему .
- Како је зона у којој се гради мрежа вишепородично становање то је густина становања 1000 ЕС/ха.
- Ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00 м (по 2,50 м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и др.
- Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,50 м и то под углом од 90° или тупим углом .
- Кућне прикључке решавати у складу са условима на терену појединачно или групно . Такође предвидети повезивање постојећих објеката на нове трасе.
- Као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње .
- Сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену

- Минимална ширина рова у дну треба да буде једнака  $D+2*0,30$  м где је  $D$  спољашњи пречник цеви . Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова асфалт, бетон и сл. одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију , а земља из ископа на другу.
- Лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1.0 м чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како неби изазвала обрушавање у ров.
- Минимална ширина градилишта је 6,00 м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта.
- У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка , обавезна је подграда и то од дрвене гарђе за мање дубине или од челичне ( Крингс-џербау или Ларсенових талпи и оплате ) за веће дубине .
- Траса цевовода ,фекалне канализације , пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране.
- Трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери.
- Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.
- После завршене монтаје цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха.
- Испирање цевовода према прописима .
- Вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа.
- На свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора .
- Обезбедити водонепропусност шахтова.
- Шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала.
- У шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима.
- Шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење.
- У шахту изградити кинете.
- Могућа је етапна (□□□□□) изградња.
- Пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор.
- Саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. лист СФРЈ 63/80), пратећим Правилницима .
- Одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине.
- Нивелација терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта.
- Обавезно је да се пре почетка извођења радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова.
- Ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно.

- На делу улице са асвалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно побушивањем без пресецања асвалта
- На делу улице где није асвалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице.
- Опсецање асвалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25 цм са обе стране ширине ископа рова.
- Збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа на делу саобраћајнице док на делу ван коловоза је 40 МПа.
- Збијеност проверити испитивањем кружном плочом.
- Извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП „Град,, која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање.
- На делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асвалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асвалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја.
- Сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку.
- Висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл. гласник РС бр. 101/2005 ) биће регулисан посебним уговором.
- Пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих

подземних комуналних инсталација уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима.

- Обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај.
- Извршити техничку контролу техничке документације.
- Ако се у току извођења радова ниђе на археолошка налазишта или на локалитете са гелолшко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи, и не оштети тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен

### 6.2.3. ТТ инфраструктура

Потребно је обезбедити коридор у тророарима за полагање телекомуникационих каблова. Уз новопланиране трасе ТТ мреже, полагати резервне полиетиленске / ПВЦ цеви одговарајућег пресека у исти ров за потребе информационих технологија. У исти ров са полиетиленским цевима за гасовод се могу полагати и ПЕ цеви  $\Phi$  50 мм за потребе информационих система.

Постојећу пазводну мрежу изведену надземно у границама Плана, постепено превести у подземну.

Мо`е graditi kablovska kanalizacija sa žutim PVC cevima  $\Phi$  110 мм у рову ширине према броју цеви у једном реду (препоручује се 1 до 2 цеви) и дубине 0,7 м од ивице задње цеви; и/или sa dve PE cevi minimalno  $F$  40 mm direktnim polagawem u kablovski rov u regulaciji ulica na dubini od 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.

Kroz istu kablovsku kanalizaciju se mogu provesti kablovi svih vrsta informacionih sistema.

Podzemim mrežama se dodequje zaštitni koridor širine 1 m. (-0,5m +0,5m).

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

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

## **7.0. ПЛАН ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА**

Јавни градски простор чине слободне површине трава, скверова, улица који су дефинисани као јавне површине. Јавним површинама припадају и делови улица Жикице Јовановића, Владе Зечевића, Карађорђевића и Учитељска.

Постојећи планирани јавни простори у обухвату Плана чине међусобно повезану целину.

Приликом њиховог уређивања потребно је узети у обзир физичко [окружење](#), величину, облик, намену и начин коришћења појединих простора. Од ових

карактеристика зависи и заступљеност елемената обликовања, урбаног мобилијара, начина и врсте поплочавања и избор урбане опреме, односно учешће зеленила.

Такође [пажњу](#) треба посветити и уређењу слободних површина у оквиру осталих намена које нису јавног карактера. То су углавном унутрашња дворишта, којима је потребно посветити једнако [пажњу](#) као и јавним просторима. У свим двориштима зеленилу мора бити намењено минимално 20% површине. Остали део површине планиран је као уређена површина поплочана традиционалним опекарским или другим производима.

## **8.0. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

### **8.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

План детаљне регулације блока између улица Карађорђевића, Учитељска, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима и програмом мера за унапређење стања у простору утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење стамбених, јавних, природних и других подручја, начин и услове коришћења и заштите простора на подручју обухвата Плана.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (сл.гласник РС бр.72/09,81/09 и 24/11) и [важећим](#) подзаконским актима.

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

## **8.2. ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ**

У оквиру обухвата је предвиђена обавезна израда Урбанистичког пројекта за кат.парцелу бр.8636 К.О.Лозница.

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

## **8.3. ОБЈЕКТИ И [МРЕЖА](#) ИНФРАСТРУКТУРЕ**

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

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

Приликом израде техничке документације за израду саобраћајне, остале комуналне и друге инфраструктурне [мреже](#) која је дефинисана Планом, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничких решења постојећих и планираних објеката и инфраструктуре, конфигурације терена, носивости тла те имовинско-правних односа.

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

## **8.4. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

## **9.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Овај План ступа на снагу осмог дана од објављивљња у „[Службеном](#) листу града

Лозница,,

## ГРАФИЧКИ ДЕО

- Лист .1. - Извод из Генералног плана Лознице
- Лист .2. - Обухват плана
- Лист .3. - Намена површина-постојеће стање
- Лист .4. - План намене површина
- Лист .5. - План површине јавне намене
- Лист .6. - План саобраћаја,регулације и нивелације
- Лист .7. - План препа рцелације површина јавне намене
- Лист .8. - План ЕЕ И ТТ инфраструктуре
- Лист .9. - План хидротехничке инфраструктуре
- Лист.10. - План гасоводне [мреже](#)
- Лист.11. - Синхрон план

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници, бр. 06-3/12-29-29 од 23.02.2012.год. Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана 1/2012 од 14.02.2012.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана
4. Услови од ЈП „Водовод и Канализација „ бр. 40 од 26.6.2012.год.
5. Технички услови „Електродистрибуције,, у Лозници бр. 4-82/12 од 02.7.2012.год.
6. Тенички услови „Телеком Србија,, А.Д. Београд бр. 5007/111/635 БИ од 22.6.2012.год.
7. Услови „Лозница-гас,, АД Лозница бр. 355/12 од 19.6.2012.год.
8. Услови ЈКП „Топлана,, Лозница бр. 445-1 од 22.6.2012.год.
9. Технички услови Министарства унутрашњих послова, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 07/33 бр. 217-1/296/12 од 05.7.2012.год.

10. План заштите и ревитализације градитељског наслеђа за потребе израде Концепта плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у лозници бр.329/1 од 10.8.2012.год.
11. Одговор Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница на захтев за достављање података и документације бр. Сл/2012 од 23.8.2012.год.
12. Одлука о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници, бр. 1/2012 од 14.02.2012.год.
13. Захтев ЈП „Урбоплан„ за изјашњење од стране Градске управе града Лознице, бр. 741 од 26.9.2012.год.
14. Одговор Градске управе града Лознице, бр. 1223/2012-III од 28.9.2012.год.
15. Одговор Градске управе града Лознице, бр. 1252/2012-III од 04.10.2012.год.
16. Захтев за достављање података упућен градској управи-Одељењу за планирање и изградњу (бр.855 од 02.11.2012.год.) и грађевинској инспекцији (бр.855-1 од 02.11.2012.год.)
17. Обавештење грађевинске инспекције бр. 356-48/1994-04 од 06.11.2012.год.
18. Достава података Одељења за планирање и изградњу града Лознице бр. Сл/2012-V од 20.11.2012.год.
19. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501-1/I/2012 од 21.11.2012.год.
20. Извештај о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници од 12.9.2012.год.
21. Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана детаљне регулације блока између улица Карађорђево, Учитељске, Жикице Јовановића И Владе Зечевића у Лозници
22. Записник са 90.седнице Комисије за планове града Лозници
23. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока између Улица Карађорђево, Учитељска, Жикице Јовановића и Владе Зечевића у Лозници бр.06-19/13-8-30 од 25 априла 2013 године