



Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

Лозница, Кнеза Милоша 7/VIII, ☎ 015/873-093

УРБОПЛАН

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ ТРЖНИ ЦЕНТАР"

Лозница, јул 2016 године

На основу чл. 27 и 35 Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС-тачка 1.2., 132/14 и 145/14) и чл. 15 и 40 Статута града Лозница (Сл.лист града Лозница бр. 19/2008 и 6/2013) Скупштина града Лознице на својој седници одржаној дана 23.6.2016 донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПОСЛОВАЊЕ И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ-ТРЖНИ ЦЕНТАР" У ЛОЗНИЦИ

I ОПШТИ ДЕО

1.1. УВОД

План детаљне регулације блока тзв. "Тржни центар" између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници, израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лозница.

За предметно подручје је Планом генералне регулације за насељено место Лозница предвиђена детаљна разрада односно израда плана нижег реда за зону ужег градског центра, којој припада и предметни блок.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар" између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.)

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС, бр.31/10,69/10 и 16/11)
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије бр. 50/11)

- Одлуке о приступању Плана детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар" између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.) са Одлуком о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар" између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници бр. 9 - С/2015 од 08.4.2015.год.
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Планом генералне регулације за насељено место Лозница, зона ужег градског центра се не поклапа са границом обухвата Плана детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији-Тржни центар" између улица Луке Стевића, Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Нове улице к.п.бр. 3884/9 у Лозници .

У обухват предметног плана су ушле и катастарске парцеле: 3884/6, 3884/7 и 3884/9)улица и део 3884/4. Поменуте парцеле су у оквиру блока који је предвиђен за детаљну разраду и намена је иста као у преосталом делу предметног плана.

Намена површина у обухвату плана и по постојећем Плану генералне регулације за насељено место Лозница:

- терцијалне делатности, зелени рекреативни простори и површине са допунским вишепородичним становањем као и вишепородично становање, зелени рекреативни простори са допунским терцијалним делатностима

1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ

Граница обухвата плана креће од раскрснице Трга Вука Караџића и Луке Стевића и иде западном страном наведене улице ка северу све до бензинске пумпе НИС где прелази улицу Луке Стевића и наставља северном страном Нове улице (к.п. 3884/9) све до улице Кнеза Милоша коју прелази и спушта се ка југу међом између к.п.3770 и 3769 обухвата парцелу 3769 и наредне парцеле у истој улици до к.п. 3757 где наставља ка истоку обухватајући парцеле које се граниче са улицом Владислава Броњевског до улице Др. Марина коју прелази спушта се ка југу до јужне стране улице Владислава Броњевског па границом наведене улице све до раскрснице са улицом Кнеза Милоша одакле се спушта ка југу источном страном ове улице све до полазне тачке.

Површина обухвата плана је приближно 4, 43 ха .

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у катастарској општини (у даљем тексту К.О. Лозница), унутар описане границе.

У обухвату предметног плана налазе се следеће катастарске парцеле и то: 3749, 3750, 3753, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762/2, 3761, 3764, 3765, 3769, 3699, 3698, 3696/1, 3696/2, део 3722, део 3723/1, 3884/1, 3884/4, 3884/6, 3884/7, 3884/9, 3885, део 3886, 11927, 5058, 5059/1, 5059/2, 5059/3, 5060, 5061, 5062, 5063, део 5170, део 11938, 11945/4, део 11945/1, 3751 и 3806.

Табела 1. Парцеле у К.О. Лозница

| Редни број | Број парцеле | Површина | Власник | Намена |
|------------|--------------|----------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 3749 | 585 | РС Ђорђевић Мирјана | породично становање са пословањем |
| 2 | 3750 | 387 | РС држалац Тешић Словоданка | породично становање са пословањем |
| 3 | 3753 | 493 | Перић Милица и Димитријевић Небојша | породично становање са пословањем |
| 4 | 3755 | 1034 | РС држалац Радојчић Миодраг | породично становање са пословањем |
| 5 | 3756 | 610 | Радош Борко, Мирковић Зорица, Мандић Драган и „МБМ РАД“ ДОО | вишепородично становање са пословањем |
| 6 | 3757 | 617 | РС држалац Секулић Ђуро, Секулић Љиљана и Секулић Јован | породично становање са пословањем |
| 7 | 3758 | 464 | РС Петровић Добрила | породично становање са пословањем |
| 8 | 3759 | 505 | Максимовић Зоран | пословни простор |
| 9 | 3760 | 472 | Ивановић Драшко | |
| 10 | 3762/2 | 59 | РС Радош Борко и Мирковић Зорица, | пољопривредна површина |
| 11 | 3761 | 313 | РС држалац Ђокић Владимир | породично становање са пословањем |
| 12 | 3764 | 273 | РС Лукић Драгољуб, Лукић Смиљана и Ковачевић Гордана | породично становање |
| 13 | 3765 | 296 | РС Слеччевић Мирослав, Слеччевић Марија и Слеччевић Милутин | породично становање |
| 14 | 3769 | 387 | РС Елимова Нада и Богдановић Љубица | породично становање са пословањем |

| | | | | |
|----|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 15 | 3699 | 490 | РС Николић Слободан | породично становање са пословањем |
| 16 | 3698 | 730 | РС Драгишић Миливоје | породично становање са пословањем |
| 17 | 3696/1 | 380 | РС Радивојевић Радомир | породично становање са пословањем |
| 18 | 3696/2 | 404 | РС Радивојевић Зорица | пословни простор |
| 19 | Део 3722 | 299 | Град Лозница | Улица Ж. Марковића |
| 20 | Део 3723/1 | 781 | Град Лозница | Улица Др. Марина |
| 21 | 3884/1 | 6760 | РС ГП „Еуроимпекс“ ДОО | пословни простор |
| 22 | 3884/4 | 5664 | РС „Дрина“ АД у стечају, Цветиновић Миливоје и „ГМД Компани“ | пословни простор |
| 23 | 3884/6 | 852 | РС „Дрина“ АД у стечају, Цветиновић Миливоје, Град Лозница и Јовановић Милојко | пословни простор |
| 24 | 3884/7 | 1588 | Матић Зоран | пословни простор |
| 25 | 3884/9 | 1279 | РС Предузеће за промет „Дрина“ и Град Лозница | Улица нова |
| 26 | 3885 | 1120 | РС Стојановић Миладин | пословни простор |
| 27 | Део 3886 | 3029 | РС држалац Град Лозница и „Клас“ ДОО | Улица Л. Стевића |
| 28 | 11927 | 2581 | Град Лозница | Улица В. Броњевског |
| 29 | 5058 | 357 | РС Ђурић Владимир, Трнинић Слободанка, Спасојевић Наталија, Јокић Загорка и Гајић Радмила | пословни простор |
| 30 | 5059/1 | 719 | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394 | неплодно |
| 31 | 5059/2 | 342 | РС Марковић Милан, Марјановић Љубица, Стефановић Марица, Марковић Гордана и Марковић Божић | неплодно |
| 32 | 5059/3 | 576 | РС Миловановић Зорица и Град Лозница | вишепородично становање са пословањем |
| 33 | 5060 | 413 | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394 | пословни простор |
| 34 | 5061 | 360 | Парцела из операта чији је бр.2393 и 2394 власници из поседовног листа бр.371 су: ХК „Вискоза АД“, Општина Лозница, РЗ тржиште рада, „Дунав осигурање“, РГЗ Служба за катастар непокретности | вишепородично становање |

| | | | | |
|----|-------------|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 35 | 5062 | 332 | РС држалац Град Лозница | неплодно, блоковска површина |
| 36 | 5063 | 1251 | РС држалац Град Лозница и ЈП „Путеви Србије“ | Улица Л. Стевића |
| 37 | Део 5170 | 459 | РС ЈП „Путеви Србије“ и Град Лозница | Трг Вука Караџића |
| 38 | Део 11938 | 4339 | Град Лозница | Улица Кнеза Милоша |
| 39 | 11945/4 | 1199 | РС држалац Град Лозница | Булевар Д. Обрадовића |
| 40 | Део 11945/1 | 645 | РС држалац Град Лозница, ЈП „Путеви Србије“ и „Клас“ ДОО | Булевар Д. Обрадовића |
| 41 | 3751 | 534 | Грујић Момир | породично становање са пословањем |
| 42 | 3806 | 335 | Град Лозница | Улица М. Поцерца |

Укупна површина обухвата **4. 43. 13 м²**.

1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметна локација се налази у непосредној близини самог центра насеља. Издељена је на три подцелине у којима је доминантна комерцијална делатност (веома је присутна и уз породично становање у улици Владислава Броњевског). Карактеристична је ивична градња. Вишепородични објекти су заступљени у мањој мери. Преовлађују приземни породични објекти са локалима до улица. Нема објеката који су културно историјски или архитектонски вредни. Зеленило је присутно незнатно у блоку "Б" на углу улице Луке Стевића и Кнеза Милоша и у оквиру окућница у улици Владислава Броњевског.

У зони "А" су доминантни објекти комерцијалних садржаја, углавном ниже спратности и зидани од чврстог материјала. Постојећа заузетост парцела је знатна. Последњих година је вршена реконструкција и доградња појединих делова при чему се користио монтажни систем градње (панели). У предметном простору издваја се објекат Трговинског центра као слободностојећи објекат спратности од По+Пр+1 (продајни простор) до Пр+8 (управна зграда, канцеларијски простор), са припадајућим паркингом простором на сопственој парцели.

Зона "Б" је изграђена са вишепородичним објектима спратности од По+Пр+4+Пк тзв. "кифла зграда" на к.п.бр. 5061 и објекта на углу улице Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића спратности По+Пр+5+Пк. До улице Кнеза Милоша је пословна зграда спратности Пр+1 до Пр+3. Северно од поменутог пословног објекта, према Булевару Доситеја Обрадовића су парцеле: к.п. бр. 5059/2 која се тренутно користи као неуређен паркинг са путничка возила и к.п.бр. 5058 на којој су два пословна објекта спратности Пр+О (стари стамбени објекти адаптирани у пословни простор).

Зона "Ц" је тренутно изграђена породичним објектима, спратности од Пр+О до Пр+2. Висински је доминантан објект на углу улица Владислава Броњевског и Милоша Поцерца, чији је пословни део спратности Пр+О постављен на регулациону линију а стамбени део спратности Пр+5 је повучен.

Предметна локација је квалитетна у смислу да се ослања на главне саобраћајне правце и да је у непосредној близини центра града где су битни пословни и комерцијални садржаји.

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметно подручје по плану вишег реда има своју намену, положај у простору, начин уређења и коришћења простора.

Просторна организација је условљена већ изграђеним објектима, саобраћајним решењем, наменом по важећој планској документацији.

Циљ израде плана:

- могућност реализације плана развоја града према Плану генералне регулације
- усклађивање различитих интереса у коришћењу простора
- подизање стандарда становања и пословања

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Површина у обухвату Плана је подељена на три функционалне целине(зоне)

Целина (зона) "А"

У саставу целине "А" налазе се

- постојећи пословни објекти а могућа је изградња нових или реконструкција постојећих објеката

Нова градња подразумева могућност ивичне изградње будућих пословних објеката спратности од Пр+О до Пр+2 при чему канцеларијски, управни делови пословних зграда могу бити спратности и до Пр+4.

Објект Тржног центра се задржава у постојећем габариту и волумену.

У оквиру нове изградње могуће је градити објекте из области: угоститељства, туризма, трговине, занатства (занатске радионице и занатски центри), банкарства и др.

Целина (зона) "Б"

У овој целини (зони) могућа је изградња новог објекта након спајања к.п.бр. 5058 и 5059/2. Намена будућег објекта је пословање-терцијалне делатности (услужно-трговинске, пословно-комерцијалне,банке, административни центри локалне управе, пословни објекти предузећа,осигуравајући заводи и др.) или вишепородично становање са комерцијалним садржајима.

Целина (зона) "Ц"

Дуж улице Владислава Броњевског могућа је изградња нових вишепородичних стамбених објеката са могућношћу да се приземље и евентуално први спрат намени за јавни, комерцијални или услужни садржај.

Претежна намена на к.п. бр. 3760 и 3759 су терцијалне делатности. Постоји могућност спајања поменутих парцела, чиме би се добила потребна величина парцеле за објекат вишепородичног становања као претежне намене.

2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА

Земљиште у обухвату Плана је по намени градско грађевинско земљиште.

Биланс површина (постојеће стање)

Табела бр.2

| Намена | Површина (м ²) | Заступљеност у обухвату Плана |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Породично становање | 682 | 1,5 |
| Породично становање са комерцијалним садржајима | 7172 | 16,2 |
| Вишепородично становање са комерцијалним садржајима | 1547 | 3,5 |
| Терцијални садржаји | 17244 | 39,0 |
| Зелене површине | 322 | 0,7 |
| Саобраћајне површине | 17334 | 39,1 |
| Укупно: | 4 43 13 | 100 % |

Постојећа заузетост у блоку је 28.9 %

Биланс површина (планирано стање)

Табела бр.3

| Намена | Површина (м ²) | Заступљеност у обухвату Плана |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Стамбено - пословни објекти | 4554 | 10,3 |
| Објекти са терцијалним делатностима | 5815 | 13,1 |
| Приземни пословни објекти | 1222 | 2,8 |
| Постојећи вишепородични објекти | 636 | 1,4 |
| Постојећи пословни објекти | 3142 | 7,1 |
| Зелене и слободне површине | 11247 | 39,8 |
| Саобраћајне површине | 17617 | 25,3 |
| Трафостаница | 80 | 0,2 |
| Укупно: | 4 43 13 | 100% |

Планирана заузетост на нивоу блока је 33%

Превасходни циљ израде плана је стварање предуслова за привођење простора намени која је дефинисана Планом генералне регулације за насељено место Лознице.

На концепцију уређења утицали су постојећа намена простора, врста изградње, непосредно окружење у погледу постојеће намене, преовлађујуће породично становање.

Грађење нових објеката унутар обухвата је усклађено са карактером постојећих објеката односно са вредностима већ изграђених, наслеђених структура у погледу обликовања, диспозиције и типа изградње.

2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

У обухвату плана, издвајамо две карактеристичне зоне

-зона пословања са вишепородичним становањем

-зона вишепородичног становања са комерцијалним садржајима

Мрежа улица у обухвату плана је условила поделу предметног простора на три целине.

Целина А - простор око Тржног центра између улица Луке Стевића, Булевар Доситеја Обрадовића, Кнеза Милоша и новопланиране улице (к.п.бр. 3884/9)

Претежна намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)
- зелени рекреативни простори и површине

Допунска намена:

- вишепородично становање

Целина Б - простор између улица Кнеза Милоша, Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића

Претежна намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)
- вишепородично становање
- зелени рекреативни простори и површине

Допунска намена:

- вишепородично становање

Целина Ц - простор између дела улице Кнеза Милоша (десна страна) и улице Владислава Броњевског (лева страна) до улице Др. Марина

Претежна намена:

- вишепородично становање
- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)
- зелени рекреативни простори и површине
- породично становање

Допунска намена:

- вишепородично становање
- терцијалне делатности

2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- Регулациона линија је линија разграничења парцеле за грађење објеката од општег интереса од парцела које имају неку другу намену.

- Регулациона линија дефинише површине јавне намене тј.раздваја површине јавне намене од површина планираних за друге намене.Регулационе линије су дефинисане у Плану саобраћаја,регулације и нивелације(граф.прилог бр 2.1)

-Хоризонтална регулација

Грађевинска линија се налази на растојању утврђеном 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 објекти у складу са овим планом.

- Вертикална регулација

Максимална висина објеката се разликује по урбанистичким целинама.

Максимална висина је дефинисана спратносшћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту.

За изградњу нових објеката спратности Пр+4 максимална висина до коте слемена је 20,0 м, а за спратност Пр+5, максимална висина до коте слемена 23,0 м.

- Нивелација

- Нивелација дата овим Планом је усклађена са постојећом нивелацијом . Како је на простору плана већ изграђена улична мрежа то се овим Планом предвиђа евентуална реконструкција као проширење коловоза и уређење паркинг и пешачких површина.

Нивелација дата овим Планом је усмеравајућа а при изради Техничке документације она ће се прецизније и тачније дефинисати у складу са захтевима и техничким решењима.

2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На графичком прилогу бр.4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење 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).

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 6.4.2. и уз поштовање правила грађења, дефинисаних 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.

Координате тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

Координате детаљних тачака за потребе обележавања регулације јавних површина

Табела бр.4

| ТАЧКА | Y | X |
|-------|------------|------------|
| 1 | 6597680.65 | 4933250.31 |
| 2 | 6597696.52 | 4933251.41 |
| 3 | 6597704.10 | 4933251.43 |
| 4 | 6597711.61 | 4933250.42 |
| 5 | 6597718.92 | 4933248.41 |
| 6 | 6597725.89 | 4933245.42 |
| 7 | 6597808.15 | 4933203.42 |
| 8 | 6597809.37 | 4933202.45 |
| 9 | 6597810.13 | 4933201.09 |
| 10 | 6597810.31 | 4933199.55 |
| 11 | 6597809.89 | 4933198.05 |
| 12 | 6597757.51 | 4933094.56 |
| 13 | 6597755.84 | 4933092.09 |
| 14 | 6597753.61 | 4933090.10 |
| 15 | 6597750.96 | 4933088.72 |
| 16 | 6597748.05 | 4933088.05 |
| 17 | 6597694.15 | 4933082.41 |
| 18 | 6597692.50 | 4933082.41 |
| 19 | 6597690.89 | 4933082.75 |
| 20 | 6597689.38 | 4933083.40 |
| 21 | 6597688.04 | 4933084.36 |
| 22 | 6597686.92 | 4933085.56 |
| 23 | 6597686.07 | 4933086.97 |
| 24 | 6597685.53 | 4933088.53 |
| 25 | 6597685.32 | 4933090.16 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 26 | 6597684.49 | 4933121.55 |
| 27 | 6597681.69 | 4933121.48 |
| 28 | 6597679.60 | 4933200.87 |
| 29 | 6597678.60 | 4933200.84 |
| 30 | 6597677.39 | 4933246.72 |
| 31 | 6597677.61 | 4933248.03 |
| 32 | 6597678.30 | 4933249.17 |
| 33 | 6597679.36 | 4933249.97 |
| 34 | 6597695.97 | 4933259.40 |
| 35 | 6597704.61 | 4933259.41 |
| 36 | 6597713.21 | 4933258.26 |
| 37 | 6597721.56 | 4933255.96 |
| 38 | 6597729.53 | 4933252.55 |
| 39 | 6597834.45 | 4933206.70 |
| 40 | 6597778.63 | 4933096.43 |
| 41 | 6597778.12 | 4933092.46 |
| 42 | 6597780.68 | 4933088.71 |
| 43 | 6597784.57 | 4933087.75 |
| 44 | 6597851.13 | 4933094.20 |
| 45 | 6597853.95 | 4933095.23 |
| 46 | 6597856.02 | 4933097.70 |
| 47 | 6597856.53 | 4933100.65 |
| 48 | 6597854.78 | 4933122.47 |
| 49 | 6597863.75 | 4933123.14 |
| 50 | 6597865.48 | 4933101.72 |
| 51 | 6597866.13 | 4933099.44 |
| 52 | 6597867.60 | 4933097.60 |
| 53 | 6597869.68 | 4933096.47 |
| 54 | 6597872.03 | 4933096.23 |
| 55 | 6597944.43 | 4933103.24 |
| 56 | 6597946.61 | 4933103.88 |
| 57 | 6597948.40 | 4933105.29 |
| 58 | 6597949.53 | 4933107.27 |
| 59 | 6597949.85 | 4933109.52 |
| 60 | 6597948.63 | 4933133.56 |
| 61 | 6597957.59 | 4933134.51 |
| 62 | 6597958.79 | 4933110.94 |
| 63 | 6597959.39 | 4933108.61 |
| 64 | 6597960.86 | 4933106.70 |
| 65 | 6597962.96 | 4933105.52 |
| 66 | 6597965.36 | 4933105.27 |
| 67 | 6598008.44 | 4933109.44 |
| 68 | 6598010.35 | 4933110.03 |
| 69 | 6598012.36 | 4933112.04 |
| 70 | 6598012.94 | 4933113.95 |
| 71 | 6598015.11 | 4933126.86 |
| 72 | 6598019.22 | 4933139.58 |
| 73 | 6598022.58 | 4933138.08 |
| 74 | 6598023.97 | 4933137.64 |
| 75 | 6598032.47 | 4933134.94 |
| 76 | 6598028.59 | 4933123.06 |

| | | |
|-----|------------|------------|
| 77 | 6598026.73 | 4933110.80 |
| 78 | 6598026.91 | 4933098.30 |
| 79 | 6597921.42 | 4933088.96 |
| 80 | 6597907.45 | 4933087.60 |
| 81 | 6597726.64 | 4932995.66 |
| 82 | 6597726.54 | 4932995.47 |
| 83 | 6597727.62 | 4932994.90 |
| 84 | 6597715.52 | 4932970.32 |
| 85 | 6597714.19 | 4932970.88 |
| 86 | 6597705.38 | 4932953.85 |
| 87 | 6597681.79 | 4932965.63 |
| 88 | 6597668.31 | 4933051.58 |
| 89 | 6597666.74 | 4933055.29 |
| 90 | 6597663.57 | 4933057.47 |
| 91 | 6597659.95 | 4933079.22 |
| 92 | 6597664.11 | 4933083.04 |
| 93 | 6597665.55 | 4933088.49 |
| 94 | 6597664.04 | 4933146.02 |
| 95 | 6597665.04 | 4933146.05 |
| 96 | 6597663.76 | 4933194.74 |
| 97 | 6597663.33 | 4933210.97 |
| 98 | 6597662.86 | 4933228.64 |
| 99 | 6597682.90 | 4933053.71 |
| 100 | 6597688.49 | 4933060.91 |
| 101 | 6597736.99 | 4933065.98 |
| 102 | 6597740.20 | 4933065.22 |
| 103 | 6597742.40 | 4933062.04 |
| 104 | 6597741.98 | 4933058.76 |
| 105 | 6597712.32 | 4932999.60 |
| 106 | 6597713.74 | 4932998.89 |
| 107 | 6597708.40 | 4932988.38 |
| 108 | 6597705.84 | 4932985.36 |
| 109 | 6597702.20 | 4932983.84 |
| 110 | 6597699.06 | 4932983.32 |
| 111 | 6597696.06 | 4932983.53 |
| 112 | 6597692.75 | 4932985.91 |
| 113 | 6597691.59 | 4932988.68 |
| 114 | 6597687.14 | 4933015.70 |
| 115 | 6597688.52 | 4933015.97 |
| 116 | 6597685.47 | 4933034.56 |

Део улице Др.Марина у обухвату овог плана има површину 780м² , а формира се од дела кат.парцеле 3723/1.

Улица Владислава Брошевског има површину 2860м² а формира се од делова кат.парцела11927,3759,3758,3757,3756,3806,3755,3753,3751,3750,3749,3722,3699, 3698 и 3691/1.

Део улице Жиће Марковића има површину 307м²,а формира се од делова кат.парцела 3722,3749 и 3699.

Део улице Милоша Поцерца има површину 321м²,а формира се од делова кат.парцела 3806,3756 и 3755.

Део улице Кнеза Милоша има површину 4542м²,а формира се од делова кат.парцела 11938,3884/9,3884/4,3885 и 3884/1.

Део трга Вука Караџића има површину 459м²,а формира се од делова кат.парцела 5170.

Део улице Луке Стевића (јужно од Булевара Доситеја Обрадовића) има површину 1237м²,а формира се од делова кат.парцела 5063,5061 ,5059/1 и 5059/3.

Део улице Луке Стевића (северно од Булевара Доситеја Обрадовића) има површину 3079м²,а формира се од делова кат.парцела 3886,3884/1 и 3884/6 .

Део Булевара Доситеја Обрадовића има површину 2020м²,а формира се од делова кат.парцела 11945/1,5063,5059/3,5058,11945/4 и 3884/1.

Улица Нова на северу обухвата плана има површину 1270м²,а формира се од делова кат.парцела 3884/9 и 3884/4.

Парцеле које су такође предвиђене за јавно земљиште су кп.5059/1 која ће претрпети измену граница са улицом Луке Стевића(кп.5063),те ће њена планирана површина износити 699м²,као и парцела 5062, чији ће део остати зеленило у површини од 289 м² а део од 43м² ће припасти тргу **Вука Караџића** .

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене у оквиру обухвата плана , износи **17906м²**. Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи **26405м²**.

Уколико регулациона линија улази у парцелу намењену за градњу, обавезно је њено формирање на основу датих координата, а на начин регулисан законом тј.пројектом парцелације,препарцелације и елаборатом исправке граница суседних парцела. Ако регулациона линија не улази у постојећу грађевинску парцелу,њено спровођење није обавезно, све док се за то не укаже потреба и не реше имовинско-правни односи. Сагласност на исправку граница даје надлежни правобранилац ,што је регулисано чланом 68 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14).

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

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

У оквиру плана извршена је подела земљишта на:

- површине јавне намене
- површине остале намене

Површине јавне намене

Површине јавне намене су простори предвиђени за уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса.

Површине јавне намене су:
 - саобраћајне поврине
 - јавне зелене површине
 - земљиште намењено постојећој и планираној изградњи објеката комуналне инфраструктуре

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком прилогу.

Сви остали садржаји припадају површинама које су намењене коришћењу и изградњи осталих објеката у складу са предвиђеном наменом.

Табела бр.5

| Површине јавне намене | Површина (ха) | % |
|-------------------------------------------------------|---------------|------|
| - Саобраћајне површине | 17617 | 98,4 |
| - Јавне зелене површине | 289 | 1,6 |
| Укупно јавно: | 17906 | 100 |
| Површине за остале намене | Површина (ха) | % |
| - Вишепородично становање са комерцијалним садржајима | 5198 | 19,7 |
| - Комерцијални садржаји | 10179 | 38,5 |
| - Слободне површине | 11038 | 41,8 |
| Укупно остало: | 26405 | 100 |

Укупна површина обухвата плана.....44313 м²
 Површина унутар регулационих линија (нето).....28321 м²

Урбанистички параметри по зонама

Зона "А"

Површина зоне.....15835 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....54,4%
 Површина под објектима.....8614 м²
 Просечна спратност.....од Пр+1 до Пр+8

Зона "Б"

Површина зоне.....2958 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....59,5%
 Површина под објектима.....1760 м²
 Просечна спратност.....од Пр+1 до По+Пр+5+Пк

Зона "Ц"

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Површина зоне..... | 9528 м ² |
| Индекс заузетости на нивоу зоне..... | 44,4% |
| Површина под објектима..... | 4233 м ² |
| Просечна спратност..... | од Пр+8 до Пр+5 |

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајну мрежу на посматраном простору чине постојеће саобраћајнице а посматрани простор обрађен Планом подељен је на целине А,Б и Ц које су омеђене улицама. Тако целину А омеђавају улице Кнеза Милоша ,ул.Луке Стевића и Булевар Доситеја Обрадовића који је уједно и граница целине Б која још омеђена и ул.Кнеза Милоша,ул.Луке Стевића и ул.Нова са северне стране. Целина Ц је омеђена са ул.Кнеза Милоша и ул.Владислава Броњевског и ул.Др.Марина а у оквиру целине Ц налазе се и деонице ул.Милоша Поцерца и ул.Жиће Марковића које на неки начин целину Ц деле на три подцелине.

За све постојеће улице је могућа реконструкција у оквиру датих регулација и то као проширење коловоза и уређење пешачких и паркинг површина.

На к.п.5059/1 предвиђено је уређење паркинга са 15 паркинг места и пешачких површина као и осталих слободних површина.И на деоници ул.Др.Марина је предвиђено уређење паркинг простора са 8 паркинг места. У ул. Луке Стевића на деоници дефинисаној теменима О5 и О6 такође је предвиђено уређење паркинг простора и то са десне стране како косо паркирање под углом 45° са 6 паркинг места и са леве стране као подужно паркирање са 9 паркинг места.

Паркирање

У границама плана паркирање се решава са ограниченим бројем паркинг места на отвореном паркиралишту или у оквиру регулације а углавном на грађевинским парцелама у функцији планиране намене.

За планиране или објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели на слободној површини парцеле или подземним етажама објекта према датим нормативима.

Уколико се гаражама приступа путем рампи планирати их иза регулационе линије гледано са саобраћајнице и поштовати дозвољене нагибе од 12% за непокривене и 15% за покривене или грејане рампе.

Ако се у гараже планира приступ коришћењем ауто-лифта унутрашње димензије лифта морају бити мин. 5,5мх2,5м. Уколико се у лифт улази директно са јавне површине мора се улазити и излазити ходом унапред.

Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са нагибом не већим од 5%.

Гараже у оквиру парцела планирати са елементима који у ситуационом и нивелационом смислу задовољавају аспекте проходности и безбедности за

путничка возила као и нормативе за димензије паркинг места и маневарских саобраћајница у зависности од начина и угла паркирања. При изради техничке документације потребно је поштовати Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У оквиру обухвата плана постоји

- улично зеленило (у оквиру регулације булевару Доситеја Обрадовића)
- јавна зелена површина (у оквиру зоне "Б" на раскрсници улица Луке Стевића и Кнеза Милоша)

2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.8.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Постојеће стање :

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

- Улица Кнеза Милоша НД 200 ПЕХД, улица Владислава Броњевског НД 80 ливеногвоздена и НД 50 челичнопоцинкована , улица Др Марина НД 150 ПЕХД , улица Милоша Поцерца , ул. 38849/9 (поред Брава) и ул. Жиће Марковића НД 80 мм, ул. Луке Стевића НД 200 мм ЛГ и Трг Вука Караџића НД 200 ливеногвоздена и НД 100 ПЕХД.
- У улици Кнеза Милоша постоје надземни хидранти на тротоару. У улици Владислава Броњевског и Миленка Марина подземни хидранти.

Планирано стање :

Потребно је укинути пост. водоводну челичну поцинковану цев НД 50 у улици Владислава Броњевског . Планиран је цевовод НД 200 мм који би прошао кроз тротоар са леве стране улице према болници поред постојећег цевовода НД 80 мм. Овај цевовод би се задржао као дистрибутивни а нови би повезао цевовод у Ваљевском путу и цевовод НД 400 мм у милоша Поцерца.

Фекална и Кишна канализација

Постојеће стање :

У овом делу насеља , постоји изграђена фекална канализација :

- Улица Кнеза Милоша \varnothing 200 керамика и \varnothing 300 керамика , улица Владислава Броњевског \varnothing 500 бетон , улица Др Марина \varnothing 300 керамика , улица Луке Стевића \varnothing 400 и \varnothing 600 бетон , Трг Вука Караџића \varnothing 200 , \varnothing 300 и \varnothing 600 бетон ул. Милоша Поцерца и ул. Жиће Марковића НД 200 мм керамика . Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему осим цевовода у ул. В. Броњевског и Булевару Доситеја Обрадовића који је по општем систему.
- У улици Луке Стевић Постоји кишна канализација по сепаратном систему и то НД 400 мм.
- У улици Георија Јакшића постоји колектор НД 1000 мм који је тренутно по општем систему али је планиран као сепаратни систем. Такође и колектор у булевару Доситеја Обрадовића је НД 800 мм и то по општем систему.

Планирано стање :

Фекална канализација

Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему осим цевовода у ул. В. Броњевског и Булевару Доситеја Обрадовића који је по општем систему. Планиран је цевовод кроз улицу Владислава Броњевског , улицу Миленка Марина као и кроз ул. Кнеза Милоша и Нову улицу бр. 3884/9 у КО Лозница да се изгради фекални колектор НД 400 мм који би раздвојио отпадне воде и превео део отпадне воде из слива Бакал милосава према колектору 1 у улици Луке Стевића (\varnothing 600). Хидраулички прорачун који се спомиње у условима ЈП Водовод и канализација би захтевао хидрауличку анализу целог насеља које припада колектору који доводи отпадну воду према ГЦС. Ова анализа би садржала анализу свих цевовода и по сепаратном и по општем систему, што превазилази могућности и задатак у овом плану.

Кишна канализација

Након реконструкције трга В. Караџића слив дела улице Кнеза Милоша припада кишном колектору према булевару доситеја Обрадовића. Атмосферске воде из планиране улице унутар блока Мала је планирано да се одведу до колектора у булевару Д. Обрадовића. У овом делу насеља потребно је прећи са општег система на сепаратни у делу где је то изводљиво. Такође је потребно у блоку болнице где је такође општи систем прећи на сепаратни.

2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

а) постојеће

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

- Трафостаница 10/0,4 kV, „Тржни центар“ капацитета 2x1000 kVA;
- Трафостаница 10/0,4 kV, „В. Броњевски“ капацитета 1x630 kVA;
- Подземна 10 kV мрежа, за повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама из суседних блокова, изведена слободним полагањем у земљани ров;
- Подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров;
- Надземна 0,4 kV мрежа са алуминијумсо-челичним (Ал/Ч) ужадима на челично решеткастим стубовима;
- Јавна расвета постоји на челично округлим и челично решеткастим стубовима са лиром у Булевару Доситеја Обрадовића (са двоструком лиром), Улици Луке Стевића, Улици Кнеза Милоша и Улици Владислава Броњевског.

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре приказане су локације постојећих ТС, трасе постојеће НН мреже и трасе постојеће јавне расвете.

б) планирано

Трафостанице

На предметном подручју постојеће трафостанице ТС „Тржни центар“ и ТС „В. Броњевски“ се задржавају. Из постојећих трафостаница напајају се постојећи потрошачи у оквиру блока, као и потрошачи из суседних блокова, а планира се и напајање будућих потрошача у оквиру блока. Трафостаница „Тржни центар“ је повезана у прстенасту везу између ТС „Фак“ и ТС „Млин“, а трафостаница „В. Броњевски“ је повезана у прстенасту везу између ТС „Милоша Поцерца“ и ТС „Фак“.

Средњенапонска мрежа 10 kV

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Заджава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама у околини и то са ТС „Фак“, ТС „Млин“ и ТС „Милоша Поцерца“, као и 10 kV мрежа која представља међусобну везу трафостаница ТС „Градска кафана“ и ТС „В-8“, које су из суседних блокова.

Нисконапонска мрежа

Постојећа подземна 0,4 kV мрежа која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се задржава.

Постојећа надземна 0,4 kV мрежа са Ал-Че ужадима, која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се укида. Укида се надземна 0,4 kV мрежа на челично решеткастим стубовима у Улици Кнеза Милоша и Улици Владисава Броњевског, која ће се реконструкцијом улица наћи у коловозу. Планом се предвиђа да се надземна НН мрежа која напаја постојеће потрошаче, замени самоносивим кабловским снопом (СКС-ом), који ће бити постављен на стубовима планиране, нове, јавне расвете. Планом се предвиђа да се поставе две ПВЦ цеви Ø110 мм, за напајање будућих објеката и на тај начин ће се извести развод НН мреже, а сама мрежа ће бити дефинисана према потребама и биће дефинисана пројектном документацијом у складу са наменом објеката градње.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа РР00 АС 4x150 мм² из постојећих ТС 10/0,4 kV. Кабловски водови се полажу кроз планиране кабловске цеви или у коабловском рову дубине 0,8м, од ТС до КПК на објекту.

Јавна расвета

Планом се предвиђа задржавање постојеће јавне расвете, уз обавезну санцију оштећених стубова и одржавање светилки у исправном стању у Булевару Доситеја Обрадовића, Улици Кнеза Милоша (од Булевара Доситеја Обрадовића до Трга Вука Караџића) и Улици Луке Стевића. Планирана је нова изградња јавне расвете у Улици Кнеза Милоша (од Булевара Доситеја Обрадовића према прузи) и Улици Владислава Броњевског са светилкама за натријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара (Кнеза Милоша) и осам метара (Владислава Броњевског) са једном лиром.

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

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

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

2.8.3. Телекомуникације

а) постојеће

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.7 и 3, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог типа и капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Већи део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена делом подземно а делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

б) планирано

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у ул. Кнеза Милоша, Владислава Броњевског и Луке Стевића, до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 100мм, потребне дужине за телекомуникационе каблове. Предвидети изградњу монтажних ТТ окана за будућу ТТ мрежу; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити мини ИПАН уређај и/или унутрашњи телефонски изводни ормар чији ће се број, капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом. Приводни ТТ кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од изводног ормара планираног капацитета, развод телефонске инсталације урадити ДСЛ кабловима са ХФФР омотачем према ИЕЦ 62255 стандарду категорије 2 или 3. Свуда уз ТК инсталацију поставити резервну цев за ФТТХ решење оптичке приступне мреже хПОН и то хоризонтални развод на пр. пресек 16мм, а за вертикални развод користити цеви већег пречника на пр. пресек 32мм.

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

2.8.4. Топлификација и гасификација

Топлификација

У границама обухвата постоје инсталације вреловода и топоводи ЈКП „Топлана-Лозница“.

Постоји могућност прикључења планираних објеката на систем даљинског грејања. Прикључење се обавља по процедури прописаној у Одлуци о условима и начину снабдевања топлотном енергијом-Одобрење за прикључење (Сл.лист Града Лознице 2/2013)

Гасификација

Предметна област је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Дистрибутивни гасовод је изграђен и под притиском. Дубина укопавања је 1,0 м са уграђеном обележавајућом траком изнад гасовода.

2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Заштита градитељског наслеђа

У обухваћеном подручју не налазе се објекти који су од стране Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" из Ваљева евидентирани или заштићени нити су у поступку разматрања за стављање под заштиту.

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.

2.9.2. Заштита животне средине

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине (Сл.гласник РС бр.135/04, 86/09)
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.88/10)
- Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС бр.135/04 и 36/09)

Опште мере заштите животне средине

- Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање или на сопственој парцели
- Планска решења да максимално обезбеде услове за очување ваздуха, земљишта, подземних и површинских вода
- Максимално очувати вегетацију и планирати ново зеленило у оквиру Планског подручја. Те зелене површине би требало да укључе и простор и садржаје за децу
- Зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима, карактеру и концентрацији штетних материјала. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Избежавати инвазивне и алергене врсте
- Предвидети висок ниво комуналне хигијене у смислу спречавања неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања отпада (комуналног, насталог у трговинским радњама). Предвидети могућност примарне рециклаже односно одвојено сакупљање папира, стакла, пластике у зесебним посудама
- У току градње предвидети привремену локацију за одлагање грађевинског и другог материјала и опреме за изградњу

- Уколико дође до хаваријског изливања горива, уља, мазива и других штетних материја обавезна је санација површине и враћање у првобитно стање

- При реконструкцији, доградњи или изградњи објеката предузети мере заштите гасовода од оштећења вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 м ако оса гасовода и без употребе тешких радних машина и заштиту унутрашњих гасних инсталација

- При изградњи односно надградњи објеката морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације

- Потребно је обезбедити удаљеност између зона предвиђених за стамбене објекте и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене (чл. 29 став 1 тачка 2 Закона о заштити пожара, Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Обезбедити приступне путеве и прилазе за ватрогасна возила до објекта, на основу чл. 29 став 1 тачка 2 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15) а у складу са чл. 41 Закона о заштити пожара и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика (Сл. лист СФРЈ бр.8/95)

- Безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара на основу чл. 29 став 1 тачка 4 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Могућности за евакуацију и спасавање људи на основу чл. 29 став 1 тачка 5 и чл. 41 Закона о заштити пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је придржавати се одредби Закона о запаљивим и горљивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС бр. 54/15)

- Потребно је реконструисати/изместити водоводну челично-поцинковану цев ДН50 у улици Владислава Броњевског која напаја леву страну улице и пролази испод локала/објекта као и челично-поцинковану цев НД80 у улици Милоша Поцерца због дотрајалости и веома честих кварова

- Потребно је урадити хидраулички прорачун постојећег канализационог колектора у смислу провере капацитета за пријем нових количина отпадних вода, насталих услед измене постојећег стања и предложеног решења планског документа за предметни обухват плана

- Уколико се току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, потребно је одмах прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и животне средине

- Предвидети слободне површине за смештање посуда за прикупљање смећа

2.9.3. Заштита земљишта и управљање отпадом

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене, спречавања неадекватног депоновања отпада.

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

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

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

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 3м² 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 0,5м² једнако опремљене површине.

2.9.4. Заштита од пожара, буке итд.

Заштита од пожара се обезбеђује коришћењем незапаљивих материјала за градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе а у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник Републике Србије бр.111/9) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гађење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91) као и Правилником и техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.гласник СРЈбр. 8/95).

Обезбедити одговарајући капацитет и проток воде за спољашњу хидрантску мрежу цевног развода са надземним хидрантима а уколико исти ометају саобраћај, дозвољава се постављање подземних хидраната на основу Правилника о техничким нормама за хидрантску мрежу за гашење пожара.

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. 36/09) као и подзаконска акта донета на основу овог Закона

- Пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања

планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности

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

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

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

- Заштита и квалитет ваздуха ће се обезбедити и повећањем зеленог фонда (планско озеленавање јавних површина)

- Обезбедити аутоматско праћење показатеља квалитета ваздуха ради адекватне реакције у случају неких загађења

2.9.5. Мере енергетске ефикасности

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

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 м². 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 објекта, 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.

2.9.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр.22/2015).

У оквиру појединачних паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом СРПС У.А9.204 а који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приступачност се обезбеђује применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката помоћу којих се свим људима без обзира на њихове физичке и друге карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Обавезни елементи приступачности су:

- Елементи приступачности за савладавање висинских разлика
- Елементи приступачности за кретање и боравак у простору

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака
- пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- у оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС.У.А9 204.

2.9.7. Инжењерско геолошки услови

Не постоје детаљније информације о инжењерско-геолошким, хидрогеолошким, геотехничким параметрима и карактеристикама терена сем оних у Плану генералне регулације за насељено место Лозница. Информације су уопштене за целу територију обухвата ПГР-а.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1.1. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа (правила грађења)

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

Канализациона мрежа (правила грађења)

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему , осим у делу где је постојеће стање такво за неки временски период;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 80 ст/ха а делу где је вишепородично предвиђена густина је 250 ст/ха;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.; дозвољено је водити на растојању од мин 0,8 м.
- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55 м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;

- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;

- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30m$, где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;

- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0 м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;

- минимална ширина градилишта је 6,0 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 грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;

- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;

- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у погодној размери;

- интнзитет падавина је усвојен 150 л/с.ха;

- после завршене монтаже цевовода, обавезно урадити пробно испитивање на пробни притисак. Испитивање може бити уз помоћ воде или уз помоћ ваздуха;

- испирање цевовода према прописима;

- вишак земље одвести на градску депонију или према упутству надзорног органа;

- на свим преломима трасе по хоризонтали и вертикали предвидети изградњу ревизионих отвора;

- обезбедити водонепропусност шахтова;

- шахтови се могу градити од бетона или од других материјала као и од префабрикованих материјала;

- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;

- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;

- у шахтовима изградити кинете;

- могућа је етапна (фазна) изградња;

- пожељно је да се фазна градња одвија узводно од прикључка на градски колектор;

- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;

- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;

- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;

- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;

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

3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за подземне инсталације:

- при слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8 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 см;
- на целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- каблови се у рову полажу у слоју постељице 20 см. Постељица је од ситнозрне земље или песка;
- на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови

се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;

- кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;

- при полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50 см;

- при укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;

- вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250В према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;

- растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;

- полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;

- при укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см (чисти размак);

- паралелно вођење кабловских водова уз темеље или зидове зграда, не треба да се врши на размаку мањим од 50см од спољне површине објекта под земљом;

- кабловске водове по правилу треба положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м;

- дуж кабловске трасе се одређује заштитни коридор ширине 1м, у којем је забрањена градња објекта и сађење високог растиња;

- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Надземне инсталације:

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом, према члановима 155. до 158. "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кВ до 400 кВ (Сл. Лист СРЈ бр. 18/92);

- распоне између стубова пројектовати према дозвољеним распонима за одабрани пресек СКС-а и фотометријском прорачуну расвете за минималну средњу осветљеност 15 лх;

- нова стубна места пројектовати у јавним површинама тако да не ометају приступ објектима и парцелама;

- нова стубна места се изузетно могу пројектовати и у приватним парцелама уз сагласност корисника уз услов да не ометају приступ објектима и парцелама;

- нове кућне прикључке пројектовати подземно или надземно, искључиво самоносивим кабловским снопом до кабловске прикључне кутије на фасади објекта.

3.1.3. Телекомуникације

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

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.

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

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

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

Подзеним мрежама се додељује заштитни коридир ширине 1 м. (-0,5м +0,5м).

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

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

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

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

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

3.1.4. Гасификација

При пројектовању и грађењу морају се поштовати следећи 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 мере заштите гасовода од механичких и других оштећења истог

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

- Гасоводна мрежа за кућне прикључке, положена је на дубинама већим од 0,6 м са уграђеном обележавајућом траком

- При паралеленом вођењу и 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°C

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

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

- При укрштању подземних водова 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, 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 простора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке унутрашње гасне инсталације

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

Према Плану генералне регулације за насељено место Лозница, предметно подручје није детаљно разрађивано већ је предвиђено за детаљну разраду планом нижег реда.

Простор обухваћен планом подељен је на три зоне (целине) у складу са својим специфичностима а и према претежној намени.

Правила грађења су утврђена за претежне намене и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе.

3.2.1. Општа правила грађења

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

Правило које мора бити примењено при избору делатности у склопу стамбених зона је да делатност мора бити компатибилна са наменом становања тј. не сме реметити основну функцију зоне у којој се налази, не сме вршити негативне утицаје на животну средину, ни на суседство (бука, емисија штетних материја у ваздух и земљиште).

Компатибилне намене су: администрација, трговина, занатство, здравство, Могућа је изградња трафостанице.

Грађевинска парцела

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

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер), односно да има приступ на колску површину са правом службености или сукорисничким правом.

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

Грађевинска линија

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта 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.

Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, и регулације. Дозвољена су одступања од задате грађевинске односно регулационе линије само уколико се геодетским снимањем утврди одступање од подлога коришћених за израду плана.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама под условом да индекс или коефицијент изграђености не пређе максимумалних $I=0,8$.

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.
- 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 непрекинутом 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.

За изградњу објеката који се граде у низу или прекинутом низу, није потребна сагласност суседа, бочних међаша.

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске и регулационе линије, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити на дефинисану грађевинску линију.

Спратност објекта

Под приземљем се подразумева приземна етажа максималне спратне висине до 4,2 м. Спратна висина подразумева и међуспратне слојеве.

Кота пода приземља је до максималних 1,2 м од коте терена, а за пословање на регулацији минимално 0,15 м од коте тротоара.

Под спратом се подразумева спратна етажа максималне спратне висине 3,0 м.

Под подкровљем се подразумева и повучен спрат, 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 надстрешницом која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.

Није дозвољена примена на једном објекту и подкровља и повученог спрата.

Обликовање фасаде

Боја фасаде објекта не би требало да буде флуоросцентна, шарена и сл., а ако је двојни објекат, није дозвољена различита обрада фасада у погледу боје, диспозиције и величине отвора.

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

Ограђивање парцела

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

Намена објеката

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

Дозвољене делатности су:

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

Изградња помоћних објеката није дозвољена.

Табела 6

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

Паркирање

Паркирање за све планиране капацитете се обезбеђује на сопственој парцели, према стандарду за ту намену.

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 гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50 м² продајног простора
- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60 м² пословног простора
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

Уређење слободних површина

Код планирања и изградње објеката у овој зони потребно је искористити све могућности за формирање нових и реконструкцију постојећих пратећих зелених површина као што је простор испред, око и иза објекта, улични простор и др. Недостатак квантитета треба надокнадити квалитетом.

У склопу слободних површина предвидети зелене површине, цветне површине и сл.

Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

У јавним објектима као и објектима високоградње, обавезно се мора омогућити несметан приступ, кретање и рад, особама са инвалидитетом у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласних РС бр. 22/2015)

У објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

3.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката терцијалног садржаја у зони "А" (к.п. 3884/7, 3884/6, 3884/4, 3885)

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| НАМЕНА ОБЈЕКТА | - услужно-трговинске делатности - робне куће, тржни центри, занатски центри, маркети - пословно-комерцијалне делатности - пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање - туристичке активности - ресторани и други угоститељски објекти |
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | Минимална површина парцеле300 м ² Минимална ширина парцеле12 м |
| ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА | Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. |
| УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА | Степен заузетости на парцели..... ..маx 70% - Максимална спратност објекта..... ..маx По+Пр+5 при чему се препоручује да изложбени, продајни и слични простори буду спратности до По+Пр+2, а канцеларијски простор и пословно становање на вишим етажама до По+Пр+5 - Максимална висина објекта..... ..25 м |
| | Хоризонтална регулација На графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. Растојање објеката од бочних суседних објеката: - објекти су на међи Растојање објеката од бочних граница парц. за почетне и крајње у низу.....6,0 м Растојање објеката од бочних суседних објеката..... објекти су на међи.. Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....објекти су на међи Минимално растојање два објекта на парцели.....8,0 м |
| | При изградњи објеката у непрекинутом низу на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов |

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p> <p>Кровови: Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33⁰. Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.</p> |
| ПАРКИРАЊЕ | <p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 парк.место на 50 м² продајног простора - за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м² површине - за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице - за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м² продајног простора |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | <p>Обавезно формирати незаструту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%</p> |
| ПОСЕБНИ УСЛОВИ | <p>Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> |

3.2.2.1. Правила грађења за изградњу гараже на к.п. бр. 3884/1

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти односно објекти у функцији главног објекта-гаража.

Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 м.

Уколико се гаражама приступа путем рампи, планирати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, гледано са саобраћајнице, са одређеним дозвољеним нагибом рампе, за отворену не већи од 12%, а покривену или грејану рампу не већи од 15%.

Уколико се гаражама планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 x 2,5 м. У лифт се (уколико улази директно са јавне саобраћајне површине) мора улазити и излазити ходом унапред.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања (30⁰, 45⁰, 60⁰ и 90⁰) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизам), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: 2,7 x 5,5 м
- за паркинг (гражна) места са једностраном препреком: димензије не мање од 2,4м x 4,8м
- за паркинг (гражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5м x 4,8м
- за паркинг (гражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3м x 4,8м
- са простором за маневрисање од мин. 5,4м

Уколико се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему паркирања тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе са гаражног места.

Уколико се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ зависних механизма за паркирање, у укупном билансу потребних и остварених паркинг места зависни механизмовани систем за гаражирање рачунати као једно гаражно место.

Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са нагибом не већим од 5%.

Гараже у оквиру парцела планирати са елементима који у ситуационом и нивелационом смислу задовољавају аспекте проходности и безбедности за путничка возила.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2м.

Број саобраћајних трака на улазу/излазу из гараже, ускладити са важећим Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл.лист СЦГ" бр. 31/05)

3.2.2.2. Правила грађења за постојеће објекте у зони "А"

На постојећем објекту на к.п.бр. 3884/1 тзв. "Тржни центар" могуће је вршити радове у оквиру реконструкције објекта (санирање проходне и непроходне терасе, доградња лифта и др.). Све интервенције су могуће уз задржавање карактеристичних својстава и стила објекта.

На к.п.бр. 3884/7, 3884/6, 3884/4 и 3885 на свим постојећим објектима могуће је извршити интервенције у смислу реконструкције, адаптације и санације у оквиру постојећег габарита и волумена.

У случају замене постојећих објеката новим потребно је нову градњу прилагодити у свему према правилима грађења тј. Условима новог Плана.

3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу објекта на к.п.бр. 5058 и 5059/2

Катастарске парцеле 5058 и 5059/2 тренутно немају довољну величину за изградњу самосталног, слободностојећег објекта на свакој понаособ. Препоручује се њихово спајање и изградња слободностојећег објекта уз могућност фазне изградње.

У објектима вишепородичног становања могуће је приземље и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| НАМЕНА ОБЈЕКТА | <p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) или чисти пословни објекти морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања.</p> <p>У објекту није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина, услужно занатство и производно занатство (са ограниченом производњом) |
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | <p>Минимална површина парцеле 600 м²</p> <p>Максимална површина парцеле није ограничена.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле..... .12 м</p> |
| ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА | <p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> |
| УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА | <p>Степен заузетости на парцели..... .мах 70%</p> <p>- Максимална спратност објекта..... .мах По+Пр+4</p> <p>- Кота венца.....мах 16,0 м</p> <p>- Кота слемена.....мах 20,5 м</p> <p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објекта.</p> <p>Растојање објекта од бочних суседних објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - растојање од к.п.бр. 5059/3.....на међи - а од објекта на к.п. бр. 5059/3.....на међи - растојање од к.п.бр. 5060.....мин. 2,5 м - а од објекта на к.п. бр. 5060.....6,0 м <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....од 0,0 до 6,0 м Грађевинска линија приземља објекта према к.п.бр 5060 повучена на 3,5 м.</p> <p>Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности објекта и безбедности суседних објекта.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта веће од 1/3 висине вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади,</p> |

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>еркери и терасе према суседним парцелама. Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, надстрешнице) 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 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију 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; -платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.</p> <p>Кровови: Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33⁰. Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.</p> <p>Приликом фазне изградње коту венца наредне фазе изградње објекта ускладити са делом објекта изграђеним у претходној фази. Архитектонски изглед различитих делова објекта изграђених у различитим фазама ускладити у смислу испада (еркери, балкони, надстрешнице и сл.), отвора на фасади, боје фасаде, архитектонског стила и сл.</p> |
| ПАРКИРАЊЕ | <p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - за трговину.....1 парк.место на 50 м² продајног простора - за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м² површине - за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице - за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м² продајног простора</p> |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | <p>Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20% Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p> |
| ПОСЕБНИ УСЛОВИ | <p>У случају двојних кућа на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје и фасадне пластике (фасада не може бити шарена, флуоросцентна) У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година. Дечја игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али не у близини</p> |

површина за паркирање возила.

Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

О потреби израде урбанистичког пројекта за предметну локацију изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице.

Препорука је да се изврши исправка границе између к.п. бр. 5059/3 и 5058 да би планирана изградња у низу (као на графичком прилогу)

3.2.3.1. Правила грађења за постојеће објекте у зони "Б"

На к.п. бр. 5059/3 и 5061 на постојећим стамбено-пословним објектима могуће је извршити интервенције: у смислу реконструкције, адаптације, санације у оквиру постојећег габарита и волумена.

Дозвољени су:

- радови на побољшању енергетских санација фасада или крова
- доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса само ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде
- доградња елемената комуникација-лифтофи и степеништа под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама

Интервенције на објектима су могуће под условом да се изведу у складу по законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, уторства итд.

3.2.4. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на катастарским парцелама у улици Владислава Броњевског

У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржаји.

Приземни анекси дуж улице Владислава Броњевског а између регулационе и грађевинске линије су такође намењени комерцијалним садржајима.

Правила грађења су дата за следеће катастарске парцеле:

3696/1, 3696/2, 3636/8, 3699, 3749, 3750, 3751, 3753, 3755, 3756, 3757, 3758, 37593, 3760, 3761, 3764, 3765 и 3769

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| НАМЕНА ОБЈЕКТА | <p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања.</p> <p>У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и евентуално на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:</p> <ul style="list-style-type: none"> - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина - услужно занатство - производно занатство (са ограниченом производњом) |
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | <p>Минимална површина парцеле600 м²</p> <p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м²</p> <p>Максимална површина парцеле није ограничена.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле у непрекинутом низу.....12 м</p> |
| ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА | <p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину минималне ширине 3,0 м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> |
| УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА | <p>Степен заузетости на парцели.....мак 70%</p> <p>- Максимална спратност објекта.....мак По+Пр+4</p> <p>Хоризонтална регулација</p> <p>На графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.</p> <p>За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.</p> <p>Растојање објеката од бочних суседних објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за почетне и крајње у низу.....мин. 5,0м <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0 м</p> <p>изузетак је к.п.бр. 3696/1 где је растојање објекта од задње границе парцеле мин. 3,0 м.</p> <p>Минимално растојање објеката од бочних суседних граница парцеле.....4,0 м</p> <p>За крајње објекте у низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Овде нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p> <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног</p> |

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на делу објекта према предњем дворишту 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,0 м) 0,5 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља - на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 м) 0,8 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 5,0 м) 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља <p>Кровови: Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33⁰. Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређен користан простор исти се може искористити као део пословног односно стамбеног простора на етажи испод.</p> |
| ПАРКИРАЊЕ | <p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Ако се зграда само реконструише, паркирање организовати, уколико је потребно у оквиру приземља. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за трговину.....1 парк.место на 50 м² продајног простора - за административно-пословне.....1 парк.место на 60 м² површине - за угоститељске.....1 парк.место на 2 стола са 4 столице - за шопинг молове, хипермаркете.....1 парк.место на 50 м² продајног простора |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | <p>Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20% Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p> |
| ПОСЕБНИ УСЛОВИ | <p>Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. У оквиру парцела на којима се налазе стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година. Дечја игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али не у близини површина за паркирање возила. За парцеле које не испуњавају услов минималне површине задате правилима грађења неопходно је пре планиране изградње извршити укрупњавање (спајање) са неком од суседних парцела зависно од ситуације на терену.</p> |

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији Тржни центар" у Лозници је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима утврђује: основну организацију простора, смернице за уређење стамбених, послових, јавних 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 Републике Србије бр. 72/2009; 81/2009-испр; 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС ,132/14 и 145/14) 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 основ за издавање докумената-Информације о локацији, Локацијских услова и Грађевинске дозволе као и за израду Пројекта парцелације и препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене.

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.

Даје се могућност градње објекта уз толеранцију 5% од минималне површине парцеле или минималне потребне ширине фронта парцеле која се захтева урбанистичким параметрима.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 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. У овом случају одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Одељење за планирање и изградњу уз претходно прибављено мишљење Комисије уа планове.

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

4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

О потреби израде Урбанистичког пројекта за к.п. које имају површину мању од дозвољене толеранције од 5 % у односу на минималну прописану површину изјасниће се Одељење за планирање и изградњу града Лознице уз претходно

прибављено мишљење Комисије за планове.

4.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Катастарске парцеле које не задовољавају површином ,фронтом или планираном градњом, да се на њима одмах приступи градњи без претходне препарцелације обележене су на графичком прилогу бр.4 и то су следеће парцеле: 3769, 3765, 3764, 3761, 3762/2, 3769/1, 3769/2, 5058 и 5059/2. Наведене парцеле могу да се споје са неком од суседних парцела и то једном или више њих, или да се препарцелишу тако да се формирају парцеле које задовољавају планом задату површину и фронт(од већег броја парцела направити мањи број).

Катастарске парцеле 3757, 3756, 3755, 3749, 3698, 5059/3, 5060 и 5061 су довољне величине за предвиђену изградњу.

Катастарске парцеле 3758 и 3760 немају потребну величину за предвиђену изградњу али се дозвољава изградња уз израду урбанистичког пројекта или да пројектом препарцелације остваре планом предвиђену минималну површину.

Катастарска парцела 3759 се задржава у постојећем стању.

На катастарској парцели бр.3753 је дозвољена изградња вишепородичног објекта с обзиром да је површина исте на граници толеранције од 5 % од минималне прописане површине парцеле.

Катастарска парцела бр. 3750 има површину мању од дозвољене толеранције од 5 % у односу на минимално прописану површину парцеле.С обзиром да све суседне парцеле имају потребну површину и фронт за градњу , на наведеној парцели дозвољава се изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда а према правилима грађења дефинисаним у плану.Уколико се Урбанистичким пројектом не докаже могућност изградње,обавезна је израда пројекта препарцелације.

Катастарска парцела 3699 је мања од дозвољене за више од 5% али с обзиром да се граничи са уличним парцелама а да катстарска парцела 3698 има дозвољену величину за градњу, остављена је могућност да се на истој гради без претходне парцелације-препарцелације изузев за формирање регулационе линије.

Катастарска парцела 5059/3 задовољава услов величине парцеле за изградњу објекта у низу, само је планом предложена исправка граница (да би се омогућило формирање низа).

Катастарске парцеле 5060 и 5061 задржавају се у датом стању, тј. Парцела-објекат, али могућа је исправка граница с обзиром да се објекат који је снимљен не поклапа са катастарском међом.

Катастарске парцеле 3696/2 и 3696/1-потребна претходна препарцелација ради будуће изградње.

Парцеле код којих је потребно уредити међу до улице, ради успостављања регулационе линије су следеће: 3884/6, 3884/4, 3885, 3884/1, 3759, 3758, 3757, 3756, 3755, 3753, 3751, 3750, 3749, 3699, 3698, 3696/1, 5059/3,5058 и 5061.Такође је планирана и исправка граница парцела кп.5059/1 и 5062 (парцеле јавног земљишта).

Приликом уређења уличних парцела, није обавезно држати се у графичком прилогу датог предлога међе између уличних парцела које се укрштају,већ се

прилагодити тренутном фактичном стању који је најлакши за спровођење.

4.4. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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.

4.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

У циљу обезбеђивања одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена.

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

4.6. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

4.7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог плана омогућава се издавање информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе.

План детаљне регулације "Пословање и вишепородично становање на локацији Тржни центар" у Лозници, биће израђен у аналогном и дигиталном облику, где ће се после потписивања и овере, чувати у Скупштини града, Одељењу за планирање и изградњу и у Ј.П. "УРБОПЛАН" у Лозници

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Лознице".

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање

- Лист 1. Извод из плана вишег реда
- Лист 2. Обухват плана
- Лист 3. Постојеће стање
- Лист 4. Власнички статус земљишта

Планско решење

- Лист 1. План намене површина са карактеристичним зонама и целинама
- Лист 2.1. План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 2.2. Попречни профили
- Лист 3.1. План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 3.2. План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 3.3. План топлификације и гасификације
- Лист 3.4. Попречни профили са инфраструктуром
- Лист 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана
4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 1108-1 од 22.9.2015.год
5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 603/15 од 09.9.2015.год
6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-132/15 од 18.8.2015.год
7. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-158/15 од 16.9.2015.год
8. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу , Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-120/2015 од 30.10.2015.год.

9. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-326586/1-СЂ од 07.10.2015.год

10. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 79/1488 од 22.9.2015.год.

11. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 07/35 број 217-10816/15-1 од 14.9.2015.год

12. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1705 од 10.9.2015.год

13. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-1151/1 од 02.10.2015.год.

14. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1756/3 од 28.8.2015.год.

15. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници (Ев.бр. 836 од 22.9.2015.год)

16. Записник са 25. седнице Комисије за планове града Лознице, 1/2016 од 05.01.2016.год.

17. Записник са 27. седнице Комисије за планове града Лознице, 3/2016 од 20.4.2016.год.

18. Извештај о обављеном јавном увиду у План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници (Ев.бр. 598 од 12.5.2016.год)

19. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници бр. **06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.**

САДРЖАЈ

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I ОПШТИ ДЕО..... | стр.2 |
| 1.1. УВОД..... | 2 |
| 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ..... | 2 |
| 1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА..... | 3 |
| 1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ..... | 3 |
| 1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА..... | 6 |
| II ПЛАНСКИ ДЕО..... | 7 |
| 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА..... | 7 |
| 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА..... | 7 |
| 2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА..... | 8 |
| 2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ..... | 9 |
| 2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ..... | 10 |
| 2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ..... | 11 |
| 2.5.1. Подела земљишта на површине јавне намене и површине остале намене..... | 14 |
| 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ..... | 16 |
| 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА..... | 17 |
| 2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ..... | 17 |
| 2.8.1. Хидротехничка инфраструктура..... | 17 |
| 2.8.2. Електроенергетска инфраструктура..... | 19 |
| 2.8.3. Телекомуникације..... | 21 |
| 2.8.4. Топлификација и гасификација..... | 21 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА..... | 22 |
| 2.9.1. Заштита градитељског наслеђа..... | 22 |
| 2.9.2. Заштита животне средине..... | 22 |
| 2.9.3. Заштита земљишта и управљање отпадом..... | 24 |
| 2.9.4. Заштита од пожара, буке итд..... | 24 |
| 2.9.5. Мере енергетске ефикасности..... | 25 |
| 2.9.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом..... | 26 |
| 2.9.7. Инжењерско геолошки услови..... | 27 |
| 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА..... | 27 |
| 3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ..... | 27 |
| 3.1.1. Хидротехничка инфраструктура..... | 27 |
| 3.1.2. Електроенергетска инфраструктура..... | 29 |
| 3.1.3. Телекомуникације..... | 31 |
| 3.1.4. Гасификација..... | 31 |
| 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ..... | 32 |
| 3.2.1. Општа правила грађења..... | 32 |
| 3.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката терцијалног садржаја у зони "А" (к.п. 3884/7, 3884/6, 3884/4, 3885)..... | 36 |
| 3.2.2.1. Правила грађења за изградњу гараже на к.п. Бр. 3884/1..... | 37 |
| 3.2.2.2. Правила грађења за постојеће објекте у зони "А"..... | 38 |
| 3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу објекта на к.п.бр. 5058 и 5059/2..... | 39 |
| 3.2.3.1. Правила грађења за постојеће објекте у зони "Б"..... | 41 |
| 3.2.4. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на катастраским парцелама у улици Владислава Броњевског..... | 42 |
| 4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА..... | 44 |
| 4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА..... | 44 |
| 4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... | 44 |
| 4.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ..... | 45 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ..... | 46 |
| 4.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА..... | 46 |
| 4.6. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ..... | 46 |
| 4.7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ..... | 46 |

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање

- Лист 1. Извод из плана вишег реда
- Лист 2. Обухват плана
- Лист 3. Постојеће стање
- Лист 4. Власнички статус земљишта

Планско решење

- Лист 1. План намене површина са карактеристичним зонама и целинама
- Лист 2.1. План саобраћаја, регулације и нивелације
- Лист 2.2. Попречни профили
- Лист 3.1. План хидротехничке инфраструктуре
- Лист 3.2. План ЕЕ и ТТ инфраструктуре
- Лист 3.3. План топлификације и гасификације
- Лист 3.4. Попречни профили са инфраструктуром
- Лист 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници бр. 06-13/15-23-36 од 30.4.2015.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана
4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 1108-1 од 22.9.2015.год
5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 603/15 од 09.9.2015.год
6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-132/15 од 18.8.2015.год
7. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-158/15 од 16.9.2015.год
8. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу , Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-120/2015 од 30.10.2015.год.
9. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-326586/1-СЂ од 07.10.2015.год
10. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 79/1488 од 22.9.2015.год.
11. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 07/35 број 217-10816/15-1 од 14.9.2015.год
12. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1705 од 10.9.2015.год
13. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-1151/1 од 02.10.2015.год.
14. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1756/3 од 28.8.2015.год.
15. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници (Ев.бр. 836 од 22.9.2015.год)
16. Записник са 25. седнице Комисије за планове града Лознице, 1/2016 од 05.01.2016.год.
17. Записник са 27. седнице Комисије за планове града Лознице, 3/2016 од 20.4.2016.год.

18. Извештај о обављеном јавном увиду у План детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници (Ев.бр. 598 од 12.5.2016.год)

19. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „Пословање и вишепородично становање на локацији тржни центар“ у Лозници бр. **06-13/15-23-36** од **30.4.2015.год.**