



Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

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

УРБОПЛАН



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА,
ДР. МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА,
ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И
ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ**

(текстуални и графички део)

Лозница, септембар 2016 године

Обрађивач:

Ј.П. Дирекција за развој и

урбанистичко планирање
„УРБОПЛАН“ Лозница

Носилац задатка: Љиљана Коларевић, дипл.пр.план.

Радни тим: Марко Николић, дипл.инж.грађ.
Александар Петровић, дипл.инж.ел.
Катарина Пејаковић, дипл.инж.грађ.
Нада Миленковић, инж.геод.
Јасмина Искић, ел.инж.

Техничка обрада: Зорица Марић, грађ.тех.
Весна Гајић, грађ.тех.

Носилац задатка

ЈП „УРБОПЛАН“ Лозница
в.д. Директор

(Љиљана Коларевић, дипл.пр.план.)

(Владан Трипковић, дипл.пр.план.)

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА,
ДР. МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА,
ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И
ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

(Милена Манојловић Кнежевић)

Лозница, септембар 2016. године

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.....	7
II ПЛАНСКИ ДЕО	8
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	8
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	8
2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСИМА.....	11
2.3. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ.....	12
2.4. ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....	13
2.5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	14
2.5.1. Подела земљишта на површине јавне намене и површине остале намене.....	18
2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	20
2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.....	21
2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	21
2.8.1. Хидротехничка инфраструктура.....	21
2.8.2. Електроенергетска инфраструктура.....	22
2.8.3. Телекомуникације.....	25
2.8.4. Топлификација и гасификација.....	25

2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА.....	26
2.9.1. Заштита градитељског наслеђа.....	26
2.9.2. Заштита животне средине.....	26
2.9.3. Заштита природе.....	27
2.9.4. Заштита земљишта и управљање отпадом.....	28
2.9.5. Заштита од пожара, буке итд.....	29
2.9.6. Мере енергетске ефикасности.....	30
2.9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом.....	31
2.9.8. Инжењерско геолошки услови.....	31
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	32
3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	32
3.1.1. Хидротехничка инфраструктура.....	32
3.1.2. Електроенергетска инфраструктура.....	34
3.1.3. Телекомуникације.....	35
3.1.4. Топлификација и гасификација.....	36
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ.....	37
3.2.1. Општа правила грађења.....	37
3.2.2. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката у низу (к.п. 3558/2, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/4, 3558/8, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553).....	42
3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на к.п. 5184, 5187 и 5191.....	45
3.2.4. Урбанистички параметри за доградњу објеката терцијалног садржаја у зони "Ц" на к.п. 5174-објекат "Робна кућа".....	47
3.2.5. Правила грађења за постојеће објекте у зонама "А", "Б", "Ц".....	48
4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА.....	49
4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	49
4.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	50
4.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	50

4.4. ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	51
4.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	51
4.6. СМЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	51
4.7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	52

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 разграничења парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.
2. Геодетска подлога
3. Копија плана
4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 190-1 од 17.2.2016.год
5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 18/15 од 19.01.2016.год
6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-4/16 од 25.01.2016.год
7. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу , Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-23/2016 од 17.3.2016.год.
8. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-21523/1 од 08.02.2016.год
9. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 09/34/4 број 217-565/16-1 од 25.01.2016.год
10. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1722 од 09.3.2016.год
11. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 4/105 од 18.02.2016.год.
12. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-52/1 од 21.01.2016.год.
13. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-76/2 од 05.02.2016.год.
14. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.
15. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта Плана детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.
16. Записник са 27. седнице Комисије за планове града Лознице, 3/2016 од 20.4.2016.год.
17. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници



Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
Лозница, Кнеза Милоша 7/VIII, ☎ 015/873-093 **УРБОПЛАН**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР.МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА ВУКА КАРАЏИЋА У ЛОЗНИЦИ

Лозница, септембар 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 и 42/2013-одлука УС, 50/13-одл.УС и 98/13-одл.УС-тачка1.2.) 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 07.9.2016.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОЛНИЧКА, ДР.МАРИНА, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ВЕРЕ БЛАГОЈЕВИЋ, РЕКЕ ШТИРЕ И ТРГА ВУКА КАРАЦИЋА У ЛОЗНИЦИ

I ОПШТИ ДЕО

1.1. УВОД

План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници, израђен је у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације за насељено место Лозница.

Предметно подручје је у оквиру зоне ужег градског центра предвиђене за израду плана нижег реда.

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.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. 22/2015)

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.) са Одлуком о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.) бр. 13 - С/2015 од 28.8.2015.год.
- Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист града Лознице бр. 3/20014)

1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

Подручје обухваћено планом се налази у зони ужег градског центра. Правила уређења и грађења која важе за ову зону су:

- урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града
- урбанистички параметри за вишепородично становање у зони ужег градског центра

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

- вишепородично становање и терцијалне делатности (пословно-комерцијални и услужно-трговински садржаји)

1.4. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ВЛАСНИЧКИМ СТАТУСОМ

Граница обухвата плана креће од укрштања улице Болничке са улицом Војводе Путника, па северном међом ул.Болничке све до укрштања са улицом Др.Марина одакле наставља њеном источном међом до улице Војводе Путника .Одатле међа наставља јужном страном улице Војводе Путника ,све до улице Вере Благојевић,наставља том улицом до реке Штире,па северном страном реке ка западу, све до трга Вука Караџића,па јужном страном овог трга, све до улице Војводе Путника тј.полазне тачке.

Површина обухвата плана је приближно **3. 14. 47 м²**.

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: 5171/1, 5171/2, 5171/3, 5172, 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5187, 5191, 5192, део 3582, 3558/1, 3558/2, 3558/3, 3558/4, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/8, 3558/9, 3560/1, 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560/6, 3560/7, 3542, 3543, 3544, 3546, 3547, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578 и део 11949/1

Табела 1. Парцеле у К.О. Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	3542	608	Град Лозница	Улица др. Марина
2	3543	184	РС држалац Ликић Зула	Породично становање
3	3544	153	РС Аличић Станимир	Породично становање
4	3546	183	РС Шаулић Мујица	Породично становање
5	3547	165	РС држалац Фафулић Амзо	Породично становање
6	3548	147	РС Икановић Суљо и, РС држалац Икановић Рамо	Породично становање
7	3550	53	Град Лозница	Породично становање
8	3551	137	РС држалац Базић Осман	Породично становање
9	3552	212	РС Сакић Сумбул, РС Бајрић Ајка, РС Пиљевић Дара и РС Карадаревић Ана	Породично становање
10	3553	151	РС држалац Сакић Смајо и Град Лозница	Породично становање
11	3558/1	1157	РС дражала Авдић Стана, РС држалац Икановић Алага, РС држалац Икановић Рамо, РС Зечевић Владо, РС држалац Икановић Занфо, РС Зечевић Мило, РС Зечевић Слободан, РС Зечевић Милан и РС држалац Тодоровић Драгица	Вишепородично становање са пословањем
12	3558/2	543	РС Његомир Мирослав, РС Његомир Бранислав, РС Фафулић Миша и РС Фафулић Кујо	Слободне блоковске површине
13	3558/3	395	РС Зечевић Мило и РС Зечевић Слободан,	Вишепородично становање са пословањем
14	3558/4	275	Аничић Зоран, Мајсторовић Зоран и Мајсторовић Сретен	Породично становање са пословањем
15	3558/5	186	РС држалац Еганивић Зејна, држалац Муркић Бего и држалац Муркић Лела	Неизграђене површине
16	3558/6	64	Град Лозница	Неизграђене површине
17	3558/7	306	РС држалац Предузеће за промет „Дрина“, АД у стечају Лозница	Неизграђене површине

18	3558/8	251	РС држалац Неговановић Љубиша, РС држалац Јовичић Ненад, РС држалац Јовичић Предраг и РС држалац Белина Биљана	Породично становање са пословањем
19	3558/9	797	Град Лозница	улица
20	3560/1	4160	РС Обрадовић Драгољуб, РС Сунић Беган и Град Лозница	Вишепородично становање са пословањем и блоковска површина
21	3560/2	253	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 16, Лн 6023	Вишепородично становање са пословањем
22	3560/3	591	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 14, Лн 6024	Вишепородично становање са пословањем
23	3560/4	163	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС Митрић Зоран, РС Трифуновић Светлана и РС Милијашевић Јовиша, Лн 6025	пословање
24	3560/5	116	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС Митрић Зоран, РС Трифуновић Светлана и РС Милијашевић Јовиша, Лн 6025	пословање
25	3560/6	671	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 27-29, Лн 6026	Вишепородично становање са пословањем
26	3560/7	318	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Болничка 18, Лн 6027	Вишепородично становање са пословањем
27	3566	214	РС држалац Базић Мила	Породично становање
28	3568	289	РС држалац Јавно стамбено комунално предузеће „Лозница“ и РС Сунић Беган	Породично становање
29	3572	364	РС Муркић Алија, РС Шаулић Ратко, РС Шаулић Бећо и РС Шаулић Омер	Породично становање
30	3573	142	РС Икановић Занфо, РС држалац Икановић Ђула, РС држалац Икановић Салко и РС држалац Икановић Мица	Породично становање
31	3574	252	Град Лозница	неизграђено
32	3578	188	РС Салкић Мујо, РС Салкић Нурија и РС Мркић Аган	Породично становање
33	Део 3582	3617	Град Лозница	Улица Болничка

34	5171/1	2668	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
35	5171/2	2758	РС држалац Град Лозница	пословање
36	5171/3	231	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша, Лн 5713	Блоковска површина
37	5172	454	РС држалац ЈП „Град“ Лозница и РС дражалац Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница	пословање
38	5173	515	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
39	5174	852	РС АД „Јадар“ Лозница	пословање
40	5175	323	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 2	Вишепородично становање са пословањем
41	5176	177	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша	пословање
42	5177	88	РС Јавно стамбено предузеће „Лозница“ Лозница, РС Гајић Горан и РС Тешић Небојша	пословање
43	5178	300	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Војводе Путника 6	Вишепородично становање са пословањем
44	5180	271	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Вере Благојевић 4	Вишепородично становање
45	5181	268	РС држалац власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Вере Благојевић 2	Вишепородично становање
46	5182	14	РС држалац Град Лозница	пословање
47	5183	13	РС држалац Град Лозница	пословање
48	5184	454	Живановић Илија, Живановић Весна и Јоксимовић Јасна	Породично становање са пословањем
49	5187	300	РС Николић Велибор, РС Милетић Горан, РС Јовановић Иванка и РС Јовановић Љиљана	Породично становање са пословањем
50	5191	251	РС Друштво „Симић сјај“ Д.О.О. Лозница	Породично становање са пословањем
51	5192	1009	РС држалац Град Лозница	Улица Вере Благојевић
52	Део 11949/1	3196	РС ЈП „Путеви Србије“ и Град Лозница	Улица Војводе Путника

Укупна површина обухвата **3. 14. 47 м²**.

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 вишег реда односно 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

- постојећа вишепородична стамбено-пословна зграда као и планирана изградња нових стамбено-пословних објеката

Нова градња подразумева могућност ивичне изградње будућих стамбено-пословних објеката у улици Болничкој и улици Војводе Путника, максималне спратности Пр+5.Нова градња је наставак започетог низа.

Будуће објекте треба адекватно уклопити у постојећу физичку структуру.

Изграђени објекат се задржава у постојећем габариту и волумену.

Доградњом се добија полуотворени блок.



Целина (зона) "Б"

Зона "Б" обухвата парцеле у улицама Болничка, Др. Марина и Војводе Путника.

Изграђени вишепородични објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту, што значи да на њима нема нове изградње. Просторно гледано то су објекти делимично у прекинутом низу и као слободностојећи и сви су на једној катастарској парцели (к.п.бр. 3560/1). На тим објектима су дозвољене неке мање интервенције у смислу реконструкције, адаптације, промене намене а све са циљем да се стандарди становања и пословања побољшају.

Део блока на коме тренутно преовлађују приземни породични објекти на веома уситњеним катастарским парцелама, предвиђен је за изградњу вишепородичних објеката у низу, максималне спратности По+Пр+4. Планирана висина је у складу са предвиђеним висинама у околним блоковима као и са другим параметрима који утичу на висину будућих објеката.

Објекти су стамбено-пословни при чему су приземља и евентуално први спратови намењени пословању.



Целина (зона) "Ц"

Предметна целина је у већој мери изграђена. Доминантан је пословни објект тзв. "Робна кућа" на к.п. бр. 5173 и 5174 са припадајућом површином за паркирање на к.п.бр. 5171/1. Преостали простор су испреплетали вишепородични објекти спратности По+Пр+3 до По+Пр+5 и приземни пословни, занатски центри оријентисани ка улици Војводе Путника.

У складу са просторним могућностима, могућа је изградња стамбено-пословног објекта на углу улица Војводе Путника и Вере Благојевић максималне спратности По+Пр+5.

У оквиру целина, компатибилне намене становању су: трговина, пословање, угоститељство, туризам, забава.

Унутрашњости блокова потребно је уредити и организовати као зеленило или као комуникационе, паркинг и друге површине.



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	26 50	8,4
Породично становање са комерцијалним садржајима	17 14	5,5
Вишепородично становање	46 70	14,8
Комерцијални садржаји	25 80	8,2
Неизграђене површине	51 39	16,3

Зелене површине	31 25	9,9
Паркинг површине	15 55	4,9
Саобраћајне површине	82 54	26,3
Комуналне површине (ТС)	47	0,2
Пешачке површине	17 13	5,5
Укупно:	3 14 47	100 %

Постојећа заузетост у блоку је 37,0%

Биланс површина (планирано стање)

Табела бр.3

Намена	Површина (м ²)	Заступљеност у обухвату Плана
Вишепородично становање (постојеће)	46 70	14,8
Вишепородично становање (планирано)	25 58	8,1
Комерцијални садржаји	25 80	8,2
Комерцијални садржаји (планирана надградња)	2 41	0,8
Слободне зелене површине	31 39	10
Зелене површине	37 11	11,8
Дечије игралиште	1 89	0,6
Пешачке површине	33 36	10,6
Паркинг површине	14 56	4,6
Саобраћајне површине	95 20	30,3
Комуналне површине (ТС)	47	0,2
Укупно:	3 14 47	100%

Планирана заузетост на нивоу блока је 32,0%

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

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

Грађење нових објеката унутар обухвата усклађено је 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 све зоне су сличне односно у њима је заступљено пословање и вишепородично становање.

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

Целина "А" - простор између улица Војводе Путника (лева страна), Др. Марина (лева страна) и Болничке (десна страна)

Претежна намена:

- вишепородично становање

Допунска намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

Целина "Б" - простор између улица Војводе Путника (лева страна) и Болничке (десна страна)

Претежна намена:

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

- вишепородично становање

Целина "Ц"- простор који је оивичен Тргом Вука Караџића, улицом Војводе путника (десна страна), Вере Благојевић (лева страна) и реком Штиром

Претежна намена:

- вишепородично становање

- терцијалне делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности)

- зелени рекреативне површине

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 спратношћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту (сем објекта „Робна кућа,“ чији се део надграђује)

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 само 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 са спровођење) дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтима, координатама детаљних тачака и површинама .

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у тачки 4.3. и уз поштовање правила грађења, дефинисана овим планом.

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

**Координате детаљних тачака за потребе
обележавања регулације јавних површина**

Табела 4

ТАЧКА	Y	X
1	6597764.86	4932939.41
2	6597759.17	4932938.60
3	6597759.73	4932942.16
4	6597761.41	4932946.30
5	6597763.50	4932949.24
6	6597766.30	4932951.81
7	6597769.70	4932953.75
8	6597773.03	4932954.82
9	6597820.83	4932964.92
10	6597822.42	4932964.82
11	6597823.87	4932963.76
12	6597824.44	4932962.26
13	6597826.63	4932938.01
14	6597806.51	4932936.18
15	6597803.95	4932936.98
16	6597802.71	4932939.35
17	6597791.70	4932938.36
18	6597793.47	4932926.47
19	6597803.79	4932927.40
20	6597804.59	4932929.96
21	6597806.96	4932931.20
22	6597827.09	4932933.03
23	6597829.04	4932911.51
24	6597768.97	4932903.25
25	6597767.05	4932903.36
26	6597765.17	4932904.30
27	6597763.84	4932905.93
28	6597769.40	4932906.73
29	6597842.89	4932966.95
30	6597843.47	4932968.94
31	6597845.26	4932970.09
32	6597887.06	4932978.93
33	6597887.48	4932976.97
34	6597889.44	4932977.38
35	6597892.86	4932978.11
36	6597893.31	4932958.45
37	6597894.67	4932955.21
38	6597897.18	4932952.73
39	6597900.44	4932951.41
40	6597903.96	4932951.44
41	6597896.54	4932960.14
42	6597897.45	4932957.97

43	6597899.10	4932956.30
44	6597901.29	4932955.44
45	6597903.64	4932955.46
46	6597918.25	4932958.51
47	6597920.41	4932959.43
48	6597922.05	4932961.11
49	6597922.92	4932963.28
50	6597922.90	4932965.63
51	6597919.56	4932954.70
52	6597922.80	4932956.08
53	6597925.26	4932958.59
54	6597926.57	4932961.85
55	6597926.53	4932965.37
56	6597919.09	4932983.65
57	6597922.51	4932984.38
58	6597923.98	4932984.69
59	6597923.57	4932986.59
60	6597967.52	4932995.89
61	6597995.48	4933002.13
62	6597998.29	4933001.95
63	6598000.55	4933000.28
64	6598001.55	4932997.66
65	6598000.98	4932994.90
66	6597999.12	4932991.60
67	6597997.09	4932988.39
68	6597981.69	4932965.34
69	6597978.48	4932960.12
70	6597975.65	4932954.68
71	6597965.46	4932933.19
72	6597963.59	4932930.93
73	6597960.87	4932929.82
74	6597885.26	4932919.24
75	6597847.68	4932914.08
76	6597752.33	4932883.3
77	6597833.09	4932894.41
78	6597854.72	4932897.38
79	6597855.77	4932897.30
80	6597856.70	4932896.79
81	6597857.33	4932895.95
82	6597857.56	4932894.93
83	6597857.18	4932889.43
84	6597855.94	4932884.06
85	6597853.88	4932878.96
86	6597851.03	4932874.24
87	6597805.19	4932810.13
88	6597739.11	4932882.98
89	6597718.11	4932879.52
90	6597710.15	4932877.85
91	6597702.39	4932875.45

92	6597694.88	4932872.32
93	6597687.70	4932868.49
94	6597669.88	4932841.86
95	6597670.09	4932841.04
96	6597952.92	4932946.99
97	6597955.08	4932931.6
98	6597933.55	4932928.1

Табела бр. 5 – Површине парцела јавног земљишта

Парцела	Начин формирања	Површина (м ²)
Улица Болничка	Делови кп.3582,3558/9,3542,3543,3546,3 547,3578,3574,3572,3568,3566,35 60/1,3558/7	3830
Улица Војводе Путника	Делови кп.11949/1,3558/4,3558/8,3558/9, 3560/1,3542,5192,5191,5187,5184 ,5172,5171/2,5178,5176,5175	3515
Улица Др.Марина	Делови кп.3542,3543,3544,3548,3550,355 1,3552,3553	670
Улица кп.3558/9	Делови кп.3558/9,3558/7,3558/8, 3560/1	1039
Улица Вере Благојевић	Делови кп.5192,5191,5187,5171/2	979
Саобраћајна површина -П8	Делови кп.3558/1,3558/2,3558/3,3558/5,3 558/4,3558/7,3558/8	254
Саобраћајна површина –П9	Делови кп.3560/1,3566,3568	285
Блоковска површина П1	Део кп.3582	48
Блоковска површина П2	Део кп.3582	104
Блоковска површина П3	Део кп.3582 и 11949/1	62

Блоковска површина П4	Део кп.3560/1	2670
Блоковска површина П5	Део кп. 3560/1	321
Блоковска површина П6	Део кп.5171/2	2784
Блоковска површина П6	Део кп.5171/1	187
укупно		16748

Укупна површина јавног земљишта износи 16748м²,а све остало је земљиште остале намене и износи 14699м².

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 - одлукаУС 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 су дате 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.6

Површине јавне намене	Површина (ха)	%
- Саобраћајне површине	10572	63
- Јавне зелене површине	6176	37
Укупно јавно:	16748	100
Површине за остале намене	Површина (ха)	%
- Вишепородично становање са комерцијалним садржајима	7228	49
- Комерцијални садржаји	2580	18
- Слободне површине	4891	33
Укупно остало:	14699	100

Укупна површина обухвата плана.....31447 м²
 Површина унутар регулационих линија (нето).....14092 м²

Урбанистички параметри по зонама

Зона "А"

Површина зоне.....3208 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....55,4%
 Површина под објектима.....1777 м²
 Просечна спратност.....од Пр+5 до По+Пр+6

Зона "Б"

Површина зоне..... 8393 м²
 Индекс заузетости на нивоу зоне.....46,5 %
 Површина под објектима..... 3899 м²
 Просечна спратност.....од Пр+0 до По+Пр+5+2Пк

Зона "Ц"

Површина зоне.....	9812 м ²
Индекс заузетости на нивоу зоне.....	40 %
Површина под објектима.....	3922 м ²
Просечна спратност.....	од Пр+0 до По+Пр+5

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Улична мрежа

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 Војводе Путника, ул. Болничка и саобраћајница на к.п.3558/9, целине "Б" која је омеђена са ул. Војводе Путника, ул. Др. Марина, ул. Болничка и саобраћајницом на к.п.3558/9. Целина "Ц" је омеђена са ул. Војводе Путника, ул. Вере Благојевић, реком Штиром са јужне стране и Трг Вука Караџића који тангира посматрани простор са северозападне стране.

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

Паркирање

У границама плана паркирање се решава са ограниченим бројем паркинг места у оквиру регулација улица и то укупно 45 паркинг места и постојећи паркинг простор у ул Вере Благојевић са 7 паркинг места у обухвату Плана 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.

Пешачке површине

Пешачке површине су предвиђене као тротоари у оквиру регулација а ако постоје просторне и катастарске могућности могу се изводити и шире од димензија датих у оквиру регулација.

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

У оквиру предметног обухвата постоји зеленило у оквиру подцелина "Б" и "Ц" и то у оквиру подцелине "Б"-16 %, а у оквиру подцелине "Ц"-28 % док у оквиру подцелине "А" нема зеленила.

У циљу унапређења стања зелених површина у оквиру обухвата планира се повећање зелених површина у оквиру подцелине "Б" и подцелине "А"

У планираном стању потребно је:

- озеленити паркинге где год је то могуће
- применити вертикално озелењавање
- реконструисати односно побољшати квалитативна својства постојећих зелених површина у смислу опремања одговарајућом високом и ниском вегетацијом. Њихово уређење ће зависити од процента осунчаности, стања постојеће вегетације као и од димензија простора.

У подселини "Ц" могуће је у оквиру зелених површина на к.п. бр. 5171/2 предвидети дечије игралиште на простору између две стамбене зграде (к.п.бр. 5180 и 5181 спратности По+Пр+3)

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 Болничка НД 200 ливеногвоздени и НД 100 ПЕХД, улица Војводе

Путника НД 80 ливеногвоздена, улица Др. Марина у делу улице обухваћене планом нема цевовода, улица Вере Благојевић НД 100 ПЕХД, и Трг Вука Караџића НД 150 ПЕХД.

- У улици Болничка постоје надземни хидранти на тротоару. У улици Трг Вука Караџића подземни хидранти.

Планирано стање :

Потребно је изградити водоводну мрежу у делу улице Др. Марина јер у обухвату плана овог дела улице није решено водоснабдевање . Планом је предвиђен цевовод НД 100 ПЕХД.

Фекална и Кишна канализација

Постојеће стање :

У овом делу насеља, постоји изграђена фекална канализација :

- Улица Болничка \varnothing 300 ПВЦ, улица Др. Марина \varnothing 200 керамика, улица Војводе Путника \varnothing 200 керамика и \varnothing 500 ПВЦ, улица Вере Благојевић нема изграђене фекалне канализације, Трг Вука Караџића нема изграђене канализације у овом делу обухвата плана, крај реке Штире \varnothing 300 керамика. Сви канализациони цевоводи су по сепаратном систему.

Планирано стање :

Фекална канализација

Планиран је цевовод кроз улицу Вере Благојевић. У улици ДР. Марина постојећи цевовод \varnothing 200 је потребно заменити новим \varnothing 300 ПВЦ. 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

Планирана је изградња кишне канализације у улици ДР. Марина. У осталим улицама обухваћеним овим планом није планирана изградња нити реконструкција кишне канализације.

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 ЗТС 10/0,4 kV „Мала“ капацитета 1x630 kVA;
- Трафостаница МБТС 10/0,4 kV „Болничка“ капацитета 2x630 kVA;
- Подземна 35 kV мрежа, која повезује ТС 35/10 kV „Лозница 1“ са ТС 110/35 kV „Лозница 1“ и ТС 35/10 kV „Лозница 2“ слободним полагањем у земљани ров;
- 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 за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на армирано-бетонским (АБ) стубовима;
- Надземна 0,4 kV мрежа са алуминијумским-челичним (Ал/Ч) ужадима на армирано-бетонским (АБ) стубовима;

Јавна расвета постоји на челичним округлим стубовима са лиром у улицама: Болничка, Војводе Путника и на Тргу Вука Караџића. У улици Др. Марин јавна расвета је на стубовима НН мреже .

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 „Мала“ и ТС „Болничка“ 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 ЗТС 10/0,4 kV „Мала“ је повезана са ТС 35/10 kV „Лозница 1“ и ТС 10/0,4 kV „Зелена пијаца“, а трафостаница МБТС „Болничка“ је повезана у прстенасту везу између ЗТС 10/0,4 kV „Градска кафана“ и ЗТС 10/0,4 kV „Болница“.

За напајање будућих потрошача на основу пораста оптерећења планирана је нова трафостаница МБТС „Мала 3“ 10/0,4 kV, капацитета 1x630 kVA, непосредно уз ЗТС 10/0,4 kV „Мала“, која практично представља проширење постојеће трафостанице. Нова трафостаница биће у прстенастој вези са трафостаницама ЗТС „Мала“ и ЗТС „Зелена пијаца“. Планирана трафостаница је монтажно бетонске са три водне и две трафоћелије у блоку високог напона тако да је омогућена прстенаста мрежа по принципу улаз-излаз. За планирану трафостаницу издваја се јединствена парцела јавне намене. Локација нове трафостанице приказана је у

графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

Средњенапонска мрежа

На простору обухвата Плана задржавају се постојеће средњенапонске подземне мреже 35 kV 10 kV, уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Задржава се 35 kV мрежа, која пролази кроз обухват и она представља везу ТС 35/10 kV „Лозница 1“ са ТС 110/35 kV „Лозница 1“ и ТС 35/10 kV „Лозница 2“. Задржава се 10 kV мрежа за међусобно повезивање постојећих трафостаница са трафостаницама у околини и то са ЗТС „Градска кафана“, ЗТС „Болница“, ЗТС „Зелена Пијаца“ и ТС 35/10 kV „Лозница 1“.

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 СКС-ом и Ал-Че ужадима, која напаја постојеће објекте у оквиру обухвата Плана се укида. 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 пројектном документацијом у складу са наменом објеката градње.

Прикључак нових објекта се изводи посебним подземним кабловским водовима типа РР00 АС 4x150 мм² из постојеће и планиране 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.

У унутрашњем делу блока нисконапонска мрежа је планирана у кабловском 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 Улици Болничка, Војводе Путника и у Улици Планирана. Планирана је нова изградња јавне расвете у делу Ул. Болничке, Ул. Др. Марин, Ул.Планирана, Ул. Вере Благојевић са светилкама за натријумске сијалице снаге до 250 W, на челичним стубовима висине до десет метара. . Планом је предвиђена јавна расвета пешачке стазе поред реке Штире на ниским челичним стубовима висине до 4 м, са декоративним парковским светилкама са сенилом за усмеравање светлости на простор испод светилке због смањења светлосног загађења простора.

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.

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

Планиране трасе средњенапонске и нисконапонске мреже, ЕЕ канализације, јавне расвете приказане су на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре.

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.11, 7 и 2, 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. Део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа Разводна мрежа је изведена већим делом подземно а делом као надземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

б) планирано

За нове, планиране објекте планирати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. У ул Војводе Путника, између постојећих кабловских окана ПК074 и ПК075 планирати изградњу новог кабловског окна за потребе повезивања новопланираних објеката на ТТ мрежу. Од планираног и постојећих ТТ окана у ул. Војводе Путника, до новопланираних објеката положити две ПВЦ цеви пресека 110мм, потребне дужине за телекомуникационе каблове; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. Услед недостатка простора у јавним површинама, ТТ каблове је могуће полагати кроз цеви на носачима по таваници подрумских просторија. 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.

Постојећа надземна мрежа се укида.

У Улици Болничкој планирана је изградња нове ТТ кабловске канализације која се састоји од четири цеви пресека 110мм са припадајућим кабловским окнима.

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

Опште мере заштите животне средине

- Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене
- Простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели
- Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру и планирати централизован начин загревања објекта
- У случају да се предвиђа изградња уљне трафостанице неопходно је планирати водонепропусни базен за прихват уља и испоштовати Закон о процени утицаја и за то и за атмосферске и санитарне фекалне отпадне воде
- При утврђивању габарита планираног објекта водити рачуна о проценту учешћа зелених и незастртих површина а све у складу са Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист Лознице бр. 3/14 и 12/2014)
- У делу објекта намењеном пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе односно не умањују квалитет становања у објекту
- При реконструкцији, доградњи или изградњи објекта предузети мере заштите гасовода од оштећења вршењем ручног откапа у појасу ширине 1,0 м ако оса гасовода и без употребе тешких радних машина и заштиту унутрашњих гасних инсталација
- При пројектовању и изградњи тј. надградњи објекта морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког степенишног простора, остављањем вентилационог отвора а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације
- Обезбедити у објектима довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама. Станове оријентисати двострано ради бољег проветравања и не смањивати осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима
- Грађевински и остали отпадни материјал настао у процесу рушења постојећих објекта као и отпад који настане у току изградње планираних објекта, прописно скупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију
- Ако на изградњи предметних објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и грива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине
- Саобраћајнице унутар објекта (улазе-излазе) пројектовати тако да се обезбеди несметана евакуација ко и прилаз ватрогасних возила
- Ако се накнадно открију археолошки локалитети исти се не смеју уништавати и на њима се вршити неовлашћена прекопавања, ископавања
- Обезбедити највиши ниво хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин скупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање. По могућству планирати примарну рециклажу односно раздвојено сакупљање у засебним судовима папира, стакла, пластике и другог отпада насталог у домаћинствима, трговинским радњама. За постављање посуда одвојити 1,1 м² слободне површине

2.9.3. Заштита природе

Предметни план се не налази унутар заштићеног подручја, нема заштућених природних добара и није у просторном обухвату еколошке мреже.

Планом је потребно:

- обезбедити основ за организацију, коришћење, уређење и очување простора
- максимално очувати постојећу вегетацију. Евидентирати и сачувати зелене површине, вредније примере дендофлоре као и дрвореде како би се просторно и функционално уградили у планирану концепцију система зеленила и уређења простора
- пажњу посветити формирању и уређењу нових зелених површина и дрвореда у циљу повећања постојећег зеленила и унапређења квалитета животне средине, у складу са наменом простора
- у зони становања планирати холтикултурно уређење и по могућству мање садржаје за децу односно формирати адекватно зеленило сходно површини и намени простора а све ради формирања повољног микроклимата
- зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Избегавати врсте које су инвазивне и алергене
- дуж саобраћајница планирати дрвореде високих лишћара
- при изградњи паркинга простора избећи формирање великих компактних, асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала
- уколико се секу одрасли примерци дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру
- очувати реку Штиру од било каквог загађења. Дуж водотока планирати зеленило, пешачке стазе и елементе парковског мобилијара како би се простор оплеменио и пружио могућност за предаха, одмор и рекреацију
- дефинисати начин прикупљања отпада. Препоручује се раздвојено сакупљање папира, стакла, пластике и комуналног отпада
- услужни објекти у којима се храна термички обрађује (ресторани, пицерије, пекаре) садрже одговарајуће филтере за елиминацију мириса
- предвидети забрану постављања привремених објеката као што су киосци, кафићи на зеленим површинама, паркинзима и тд.
- уколико се организују градилишта за изградњу објеката треба дефинисати привремену локације за депоновање грађевинског материјала и опреме неопходних за изградњу, привремене или трајне локације за одлагање и депоновање отпада насталог у току извођења радова а по изведеним радовима уклонити сав вишак материјала

2.9.4. Заштита земљишта и управљање отпадом

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

2.9.5. Заштита од пожара, буке и заштита ваздуха

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 20/2015) 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 озелењавање јавних површина)

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

2.9.6. 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 осветла тела
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

2.9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта 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 објекта 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 боравка 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.

2.9.8. 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;

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

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

- испирање цевовода према прописима;

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

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

- обезбедити водонепропусност шахтова;

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

- у шахтове поставити пењалице према прописима и стандардима;

- шахт поклопце поставити таквог типа за одговарајуће саобраћајно оптерећење;

- у шахтовима изградити кинете;

- могућа је етапна (фазна) изградња;

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

- саобраћајна сигнализација на градилишту у зони грађевинских радова мора се поставити у свему према Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. Лист

СФРЈ 63/80), пратећим правилницима;

- одобрење о постављању градилишне саобраћајне сигнализације издаје надлежни орган Општине;
- нивелацију терена извршити према стању постојеће улице или другог земљишта;
- обавезно да се пре почетка радова инвеститор обрати посебним захтевом за одређивање надзорног органа испред ЕД који ће пратити извођење радова;
- ископ и затрпавање у близини каблова изводи искључиво ручно;
- на делу улице са асфалтним коловозним застором попречни прелаз цевовода поставити обавезно подбушавањем 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 полагају у ров чија је дубина 0,8 м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полагају 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 постелјице 20 см. Постелјица 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 објеката и сађење високог растиња;
- по полагању водова у ров, обавезно извршити катастарско уплаћење трасе.

Надземне инсталације:

- приликом пројектовања надземне НН мреже испоштовати у погледу сигурносне висине и сигурносне удаљености на месту укрштања са високонапонским водом, према члановима 155. до 158. "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 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 информационаих технологија.

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

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

Кроз исту кабловску канализацију се могу провучити каблови свих врста информационаих 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 информационаих 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. Топлификација и гасификација

Топлификација

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

Дубина на којој се налазе и на којој ће се налазити цевоводи је различита и зависи од коте терена.

Гасификација

При пројектовању и грађењу морају се поштовати следећи технички услови:

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до спољне ивице цеви водовода и канализације износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,4 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до телекомуникационих каблова износи 0,3 м при укрштању цевовода а 0,5 м при паралелном вођењу

- минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида износи 0,2 м при укрштању цевовода а 0,6 м при паралелном вођењу

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон до 1 kW, износи 1,0 м при укрштању цевовода и мреже а 1,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон до 1 kW па до 20 kW, износи 2,0 м при укрштању цевовода и мреже а 2,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон до 20 kW па до 35 kW, износи 5,0 м при укрштању цевовода и мреже а 10,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон већег од 35 kW, износи 10,0 м при укрштању цевовода и мреже а 15,0 м при паралелном вођењу гасовода и мреже

- постављање канализације извршити испод гасовода, а уколико се мора извести изнад гасовода морају се предузети мере заштите гасовода како гас не би доспео у канализацију

- 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. Сабијање тла вршити искључиво са радним машинама чија ширина радног дела је већа од 1,0 м

- ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно

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 целине (зоне) у складу са својим специфичностима и са просторим распоредом улица у оквиру плана.

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, лекарске ординације, апотеке, приватна обданишта, салони и сл.

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

Подземна грађевинска линија такође може се 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 и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле.

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 објекта 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 објекта

Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) или чисто пословни морају да допринесу подизању квалитета централног дела града Лознице који има административни, културни, привредни 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 објекта није дозвољена.

Табела 7

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 простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- становање.....1 паркинг место на 1 стан

- администрација, занатство
 - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених
 - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених
 - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених
 - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених
 - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених
 - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених
 - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м²
 - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м²
 - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м²
 - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м²
 - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м²
 - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта

Уређење слободних површина

Код планирања и изградње објеката у овим зонама 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.

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 вишепородичних објеката у низу
(к.п. 3558/2, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/4, 3558/8, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574,
3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553)**

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

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 – максимална површина пословног простора до 100 м²
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м²</p> <p>Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..600 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 .</p> <p>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.....од По+Пр+4 до По+Пр+5</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. 5,5м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....5,0 м
(сем к.п. 3551, 3553 и 3548)
Минимално растојање објекта од бочних суседних граница парцеле..... 4,0 м
(сем к.п. 3566, 3558/7 и 3558/8)

За крајње објекте у 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. Овде нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.

Грађевински елементи (еркери, дократи, 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

- 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

При изградњи вишеспратних и објекта који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се поставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Површина 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 1,8м.

У случају замене објекта или рушења постојећих објекта до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

На деловима новопланираних објекта оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, дократи, балкони, надстрешнице) који прелазе грађевинску линију уз услов:

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

Код вишеспратних објекта и вишепородичног становања наведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво, ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле као и према задњем дворишту, уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:

- излози локала.....0,3м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

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

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0 м од спољне ивице простора на висини изнад 3,0м

- платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

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

Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може максимално 0,2 м виша од коте тротоара

	<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. Тавански простор се може користити као стамбени без надзетка и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.) Дозвољена је фазна изградња.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м² - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта</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>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>

3.2.3. Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката на к.п. 5184, 5187 и 5191

Катастарске парцеле 5184, 5187 и 5191 немају довољану површину, фронт и одговарајући облик те се препоручује њихово спајање и изградња слободностојећег објекта уз могућност фазне изградње.

<p>НАМЕНА ОБЈЕКТА</p>	<p>Објекат је превасходно намењен вишепородичном становању. У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај. Делатности које морају бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину. Дозвољене делатности су: - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина - услужно занатство - производно занатство – максимална површина пословног простора до 100 м²</p>
<p>□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □</p>	<p>Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..600 м² Минимална ширина фронта парцеле12 м</p>
<p>РИСТУП ПАРЦЕЛАМА</p>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину . Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
<p>□□□□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□□</p>	<p>Степен заузетости на парцели.....мак 70% - Максимална спратност објекта..... По+Пр+5</p>
	<p>□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ 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: - растојање од к.п.бр. 5172.....мин. 3,5 м - растојање од задње међе (к.п. 5171/2).....мин.6,0 м</p>

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - излози локала.....0,3м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0 м од спољне ивице простора на висини изнад 3,0м - платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, - конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м. <p>За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може максимално 0,2 м виша од коте тротоара</p> <p>Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу регулациону линију уз услов да дужина испада може бити мах 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на мин. Висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде.</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.</p> <p>Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Тавански простор се може користити као стамбени без надзетка и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.) Нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском оријентацијом у зони. Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство <ul style="list-style-type: none"> - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених

	<ul style="list-style-type: none"> - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м² - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	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.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	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.

3.2.4. Урбанистички параметри за доградњу објекта терцијалног садржаја у зони "Ц" на к.п. 5174-објекат „Робна кућа,,

НАМЕНА ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - услужно-трговинске делатности - 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 Површина предметне к.п. 5174.....852 м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Степен заузетости на парцели..... постојећи</p> <ul style="list-style-type: none"> - Максимална спратност доградње објекта..... Пр+2 - Максимална висина објекта.....уклопити са висином постојећег дела који се дограђује <p>Хоризонтална регулација.....постојећа (дата на графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације") Растојање објекта од међе.....постојеће</p>
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање се може регулисати у оквиру к.п. 5171/1 јер је у истом власништву као и к.п.5174 .

	Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 м ² или на 5-7 запослених - агенције.....1 паркинг место на 25-35 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор.....1 паркинг место на 45-60 м ² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште.....1 паркинг место на 30-45 м ² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси.....1 паркинг место на 30-60 м ² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње.....1 паркинг место на 60-80 м ² пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 м ² - млекаре.....1 паркинг место на 30-60 м ² - посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 м ² - дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м ² - техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 м ² - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20%
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.

3.2.5. Правила грађења за постојеће вишепородичне објекте у зонама "А", "Б", "Ц"

На постојећим објектима могуће је извршити интервенције у смислу реконструкције, адаптације, санације а све у оквиру постојећег габарита и волумена.

Дозвољени су:

- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације
- доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса само ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде
- доградња вертикалних комуникација (лифт, степениште) али сви елементи вертикалне комуникације морају бити затворени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама
- претварање стамбеног у пословни простор
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта
- санацију и реконструкцију инсталација
- радови на побољшању енергетских санација фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора)

- тавански простор се може користити као стамбени без надзетка и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.)

Све интервенције на објектима извести у складу по законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштите објеката и ауторства.

На постојећем пословном (комерцијалном) објекту на к.п. 5173 и 5174 (тзв. "Робна кућа" сем што се дозвољава надградња приземног дела оријентисаног према улици Војводе Путника) могуће је изводити интервенције али уз задржавање карактеристичних својстава и стила објекта . Пожељно је очувати, хоризонталну и вертикалну регулацију.

Постојећи породични објекти такође се могу адаптирати или санирати али у постојећем волумену и габариту до изградње предвиђене планом.

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници је дугорочни урбанистички плански документ који у складу са постављеним циљевима утврђује: основну организацију простора, смернице за уређење стамбених, пословних, 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

Све катастарске парцеле у оквиру зоне "А" морају претрпети извесне парцелације, препарцелације или исправке граница

Блок "А"

Катастарска парцела 3558/2 након издвајања земљишта за јавну површину П8 може да задржи статус грађевинске парцеле с обзиром на површину и фронт.

Катастарска парцела 3558/1 има довољну површину и фронт али на јужној страни парцеле до улице Војводе Путника постоји изграђен вишепородични објекат који се налази делом на катастарској парцели 3558/3, предлаже се спајање те две парцеле као и регулисање међе према суседним парцелама где објекат делом прелази на њих.

Катастарске парцеле 3558/6, 3558/7, 3558/8 и 3558/4 немају довољну величину (површину) за зграду вишепородичног објекта у низу и предлаже се спајање 3558/4 и 3558/8 као и спајање 3558/5, 3558/6 и 3558/7

Блок "Б"

Катастарске парцеле 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560/6, 3560/7 и

новоформиране П₁₀ задржавају постојећи статус објекат-парцела стим да могу кад се укаже прилика изменити своју границу у складу са реалним стањем објекта на терену.

Новоформирана катастарска парцела П₁₀ њена новоформирана међа поклапа се са већ изграђеним објектом на терену а окружена слободном блоковском површином.

Катастарске парцеле 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552 и 3553 својом површином, обликом и фронтом не задовољава урбанистичке параметре задате овим планом као и планирану градњу на истим, те се предлажу препарцелације у складу са решавањем имовинско правних односа и планираним параметрима за ову зону.

Блок "Ц"

Парцеле-зграде са својим бројевима 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5172, 5180 и 5181 задржавају постојећи статус грађевинске парцеле јер су већ изграђене а исте могу мењати своју границу у складу са решавањем имовинско правних односа ради поклапања међе са реалним стањем објекта на терену.

Катастарске парцеле 5171/1 и 5171/3 такође задржавају статус грађевинских парцела након регулисања регулационе линије јавне површине (улице).

Катастарске парцеле 5184, 5187 и 5191 не задовољавају статус грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног објекта с обзиром да немају довољну површину, фронт и облик те се предлаже њихово одговарајуће спајање.

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 објекта 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 блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића 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 разграничења парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изградњи План детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници бр. 06-26/15-25-18 од 10.9.2015.год.

2. Геодетска подлога

3. Копија плана

4. Услови од ЈКП „Топлана“ Лозница, бр. 190-1 од 17.2.2016.год

5. Услови од „Лозница гас“ ДОО Лозница, бр. 18/15 од 19.01.2016.год

6. Услови од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија, Огранак Лозница, бр. 4-4/16 од 25.01.2016.год

7. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Одељење за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине Лозница, бр. 501-23/2016 од 17.3.2016.год.

8. Услови од „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Шабац, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Шабац, бр. 7010-21523/1 од 08.02.2016.год

9. Услови од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу, бр. 09/34/4 број 217-565/16-1 од 25.01.2016.год

10. Услови од КЈП „Наш дом“ Лозница, бр. 1722 од 09.3.2016.год

11. Услови ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, бр. 4/105 од 18.02.2016.год.

12. Услови од ЈП „Град“ Лозница, бр. 03-52/1 од 21.01.2016.год.
13. Услови од Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-76/2 од 05.02.2016.год.
14. Извештај о обављеном раном јавном увиду у План детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.
15. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта Плана детаљне регулације блока између улица Болничке, Др. Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници од 20.4.2016.год.
16. Записник са 27. седнице Комисије за планове града Лознице, 3/2016 од 20.4.2016.год.
17. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације блока између улица Болничка, Др.Марина, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници бр. 06-26/16-3-14 од 07.9.2016.год.

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

(Милена Манојловић Кнежевић)