



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ИТАЛИЈАНСКИХ ДОБРОВОЉАЦА, ТРГА
АНТЕ БОГИЋЕВИЋА И УЛИЦЕ МАЈОР ЈАШЕ
ЂУРЂЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ**

Лозница, децембар 2016. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ИТАЛИЈАНСКИХ ДОБРОВОЉАЦА, ТРГА
АНТЕ БОГИЋЕВИЋА И УЛИЦЕ МАЈОР ЈАШЕ
ЂУРЂЕВИЋА У ЛОЗНИЦИ**

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

(Милена Манојловић Кнежевић)

Лозница, децембар 2016. године

Садржај

Решење о регистрацији
Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод.....	1
1.2. Правни и плански основ	1
1.3.Извод из плана вишег реда (План генералне регулације за насељено место Лозница)	1
1.4. Обухват плана са власничким статусом.....	6
1.5. Опис постојећег стања.....	10

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. Правила уређења.....	12
2.1. Концепција уређења простора.....	12
2.2. Планирана намена земљишта са билансима.....	12
2.3. Карактеристичне зоне и целине.....	13
2.4. Општи услови регулације и нивелације.....	14
2.4.1. План регулације.....	14
2.4.2. План нивелације.....	14
2.5. Правила парцелације и препарцелације.....	15
2.5.1 Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте.....	15
2.6. Урбанистички и други услови за саобраћајне површине.....	17
2.7. Урбанистички и други услови за уређење зелених и слободних површина.....	18
2.8. Урбанистички и други услови за комуналну инфраструктуру.....	18
2.8.1. Хидротехничка инфраструктура.....	18
2.8.2. Електроенергетска инфраструктура	20
2.8.3. ТТ инфраструктура	22
2.8.4. Топлификација и гасификација	22
2.9. Услови и мере заштите за уређење простора.....	23
2.9.1. Заштита градитељског наслеђа.....	23
2.9.2. Заштита животне средине.....	24
2.9.3. Заштита природе.....	26
2.9.4. Заштита земљишта и управљање отпадом.....	28
2.9.5. Заштита од пожара, елементарних непогода и буке	28
2.9.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	29
2.9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.....	30
2.9.8. Инжењерско геолошки услови изградње.....	30
3. Правила грађења.....	31
3.1. Правила грађења за комуналну инфраструктуру.....	31
3.1.1. Хидротехничка инфраструктура.....	31
3.1.2. Електроенергетска инфраструктура	34

3.1.3. ТТ инфраструктура	35
3.1.4. Топлификација и гасификација.....	35
3.2. Правила грађења за нову градњу	37
3.2.1. Општа правила грађења.....	37
3.2.2. Посебна правила грађења.....	43
3.3. Правила грађења за постојеће објекте.....	51
4. Имплементација плана.....	52
4.1. Смернице за спровођење плана.....	52
4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.....	53
4.3. Локације за које се препоручује израда пројекта парцелације или препарцелације.....	54
4.4. Објекти и мрежа инфраструктуре.....	54
4.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	54
4.6. Смернице за заштиту животне средине.....	54
4.7. Прелазне и завршне одредбе.....	55

ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање:

Лист 1. – Извод из ПГР-а за насељено место Лозница

Лист 2. – Обухват плана

Лист 3. – Постојеће стање

Лист 4. – Власнички статус земљишта

Планско решење:

Лист 1.1. – План намене површина са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте

Лист 1.2. - Композициони план и карактеристичне зоне

Лист 2.1. – План саобраћаја, регулације и нивелације

Лист 2.2. – Попречни профили саобраћајница

Лист 3.1. – План хидротехничке инфраструктуре

Лист 3.2. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре

Лист 3.3. – План гасификације и топлификације

Лист 3.4.– Синхрон план

Лист 3.5.– Попречни профили са инфраструктуром

Лист 4 - План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

-Копија плана

-Геодетска ситуација

-Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 06-26/15-25-20 од 10.9.2015.год.)

-Одлука о неприступању изарди Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 14-С/2015 од

28.8.2015.год.)

- Услови за израду плана издати од стране ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Лозница, бр. 4-8/16 од 22.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране, Телеком Србија, АД Београд, ИЈ Шабац бр. 7010-57487/1 од 4.03.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 191-1 од 17.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр. 020-321/2 од 18.03.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу бр. 217-1503/16-1 од 17.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 8/279 од 29.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 57/16 од 12.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ваљево бр. 65/1 од 11.03.2016. год.
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501-61/2016-V од 13.07.2016.год.
- Оглас о раном јавном увиду, Одељење за планирање и изградњу
- Примедбе грађана
- Извештај о обављеном раном јавном увиду, Комисија за планове Града Лозница, 20.4.2016. г.
- Записник са 33. седнице Комисије за планове Града Лозница бр. 9/2016 од 29.8.2016. год.
- Извештај о стручној контроли нацрта плана, 33. седница Комисије за планове, одржане 29.8.2016. год
- Примедбе грађана изнете у току јавног увида
- Извештај о обављеном јавном увиду, 35. седница Комисија за планове, 3 и 7.11.2016. год
- Одлука о доношењу плана, Скупштина Града Лознице, бр. 06-44/16-7-2 од 29.12.2016. године

I ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014).

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације се већим делом налази у ширем градском центру града Лозница.

Локалитет обухваћен границом плана до сада није био предмет детаљне разраде и за њега се први пут доноси детаљан урбанистички план.

Ради се о атрактивном подручју у зони ширег градског центра, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа.

Подручје одређено за израду Плана детаљне регулације се налази између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници.

Постојећа намена је породично становање са терцијалним делатностима.

1.2. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници.

-Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/14)

-Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.64/2015)

-Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 06-26/15-25-20 од 10.9.2015.)

-Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 14-С/2015 од 28.8.2015.год.)

Плански основ за израду Нацрта Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници је План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014).

1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА)

Подручје обухваћено планом се налази у зони ширег градског центра и у ванцентралној зони. Правила уређења и грађења која важе за ове зоне су следећа.

Правила грађења

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

Намена:

-услужно-трговинске делатности:

-робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети,

-пословно-комерцијалне делатности:

-банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање

-туристичке активности:

-хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти

-уз терцијалне делатности је могуће организовати вишепородично становање у односу становање:терцијалне делатности од 70:30% до 30:70%

Парцела:

-минимална површина парцеле300 м²

-минимална ширина парцеле12 м

Индекс или степен заузетости "3"

-максимални индекс или степен заузетости "3" на парцели 70%

Висинска регулација:

-максимална спратност објеката По+П+5+Пк

-максимална висина објекта 25,0 м

спратност помоћних објеката П

-максимална висина помоћног објекта ...5,0 м

Хоризонтална регулација:

--растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 0м

-минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 6,0 м

-минимално растојање објекта од бочних суседних објеката12,0 м

-минимално растојање два објекта на парцели8,0 м

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле12,0 м

-минимални проценат зелене површине на парцели20%

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

Парцела:

- минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте..... 550 м²

- за објекте у низу.....450 м²

-минимална ширина парцеле.....12 м

Индекс или степен заузетости „3,,

- максимални индекс или степен заузетости
на парцели.....50%

- максимални индекс или степен изграђености
на парцелама са комерцијалним функцијама.....60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта.....По+Пр+5

- максимална висина објекта

- до коте слемена..... 23 м

- спратност помоћног објекта.....П

- максимална висина помоћног објекта

- до коте слемена.....5,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 0,0 м

- растојање објекта од бочних граница парцеле

- за слободностојеће објекте.....1/4х вишег објекта, а не мање од 4м

- за објекте у низу.....2,50 м

- растојање објекта од бочних суседних објекта

- за слободностојеће објекте.....1/2х вишег објекта

- за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта

- минимално растојање два објекта на парцели.....6,00 м

- минимално растојање објекта од

задње границе парцеле.....8,00 м

- минимални проценат зелене површине

на парцели.....20%

1.3.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града

Парцела:

-минимална површина парцеле

-за слободно стојеће објекте.....500 м²

- за објекте у низу 400 м²

-минимална ширина парцеле.....12 м

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели 40%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката По+П+4
- максимална висина објеката
- до коте слемена 20,0 м
- спратност помоћног објектаП
- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- за слободно стојеће објекте... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м
- за објекте у низу 2,5 м
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти 1/2 х вишег објекта
- у прекинутом низу 1/3 х вишег објекта
- минимално растојање два објекта на парцели 6,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле10,0 м
- минимални проценат зелене површине на парцели20%

1.3.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободностојеће објекте.....300 м²
- за двојне објекте400 м² (ако је двојни објекат на једној парцели)
- за двојне објекте 2х250 м² (две парцеле)
- за објекте у низу.....200 м²

- минимална ширина парцеле
- за слободностојеће објекте.....12 м
- за двојне објекте20 м (2х10м - две парцеле)
- за објекте у низу.....6 м

Индекс или степен заузетости „3,,

- максимални индекс или степен заузетости на парцели.....60%
- максимални индекс или степен изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама.....70%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта.....По+Пр+3
- максимална висина објекта
- до коте слемена.....17,0 м
- спратност помоћног објекта.....П
- максимална висина помоћног објекта
- до коте слемена.....5,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 0,0 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 м
- за двојне објекте 4,0 м
- за објекте у прекинутом низу.....2,50
- растојање објекта од бочних суседних објекта
- за слободностојеће објекте..... 4,0 м
- за двојне објекте5,0 м
- за објекте у прекинутом низу.....4,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели...4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,00 м
- минимални проценат зелене површине на парцели..... 20%

1.3.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте.....300 м²
- за двојне објекте 400 м² (ако је двојни објекат на једној парцели)
- за двојне објекте 2х250 м² (две парцеле)
- за објекте у низу 250 м²

- минимална ширина парцеле
- за слободно стојеће објекте.....12 м
- за двојне објекте 20 м (2x10м - две парцеле)
- за објекте у низу 6 м

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели 50%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама60%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката По+П+2
- максимална висина објеката
- до коте слемена14,0 м
- спратност помоћног објектаП
- максимална висина помоћног објеката
- до коте слемена 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле
- слободностојећи објекти
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 м
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 м
- двојни објекти 4,0 м
- у прекинутом низу 2,5 м
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти 4,0 м
- двојни објекти 5,0 м
- у прекинутом низу 4,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 8,0 м
- минимални проценат зелене површине на парцели25%

1.4. Обухват плана са власничким статусом

План детаљне регулације се налази између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници, које се налазе целе у обухвату Плана. Са јужне и источне стране границе су кп. 8970, 8971, 8972 и 8973 КО Лозница (не улазе у обухват плана).

Табела 1. Парцеле у КО Лозница

Редни број	Број парцеле	Површина	Власник	Намена
1	8829	3112	РС Град Лозница	Улица Трг Анте Богићевића
2	8913	829	РС Град Лозница	Зелена површина
3	8914/1	358	РС ГП "Алфапројект" Д.О.О. Лозница и Град Лозница	породично становање са пословањем
4	8914/2	98	РС ГП "Алфапројект" Д.О.О. Лозница	пут
5	8914/3	12	РС ГП "Алфапројект" Д.О.О. Лозница	породично становање са пословањем
6	Део 8938	1418	РС Град Лозница	Улица Змај Јовина
7	8939	444	РС Држалац Павловић Татјана	породично становање
8	8940	392	РС Матић Милован, РС Степановић Зоран и РС Степановић Сока	породично становање
9	8941/1	690	РС држалац Радић Новак	породично становање
10	8941/2	459	РС држалац Радић Новак	породично становање
11	8941/3	71	РС држалац Радић Новак	пут
12	8942	268	РС Марковић Живан и РС Марковић Зоран	породично становање
13	8943	470	РС Марковић Зоран и РС Марковић Живан	породично становање

14	8944/1	537	РС Станојевић Станимир	породично становање
15	8944/2	25	РС Станојевић Станимир	пословање
16	8945/1	534	РС Тешић Милорад	породично становање
17	8945/2	59	РС Тешић Милорад	пословање
18	8946	1487	Сокић Михаило и Сокић Јованка	породично становање
19	8947	1524	Крсмановић Мила, Топаловић-Грбић Добрила и Краинчанић Светлана	породично становање
20	8951/1	423	РС Тешић Зоран	породично становање
21	8951/2	57	РС Тешић Зоран	породично становање
22	8952	525	РС држалац Тинтеровић Душица	породично становање
23	8953	547	РС Ђурђевић Драган и РС Ђурђевић Мићо	породично становање
24	8954	628	Васић Горан и Ђурић Предраг	породично становање
25	8955	383	РС држалац Павлица Божица	породично становање
26	8956	395	Павлица Арсеније	породично становање
27	8957	544	РС држалац Павлица Божица	породично становање
28	8958	290	РС држалац Гајић Радомир	Улица Гагаринова

29	8959	168	РС држалац Ђакић Зорица, РС држалац Мирковић Митар и РС држалац Савић Бранислав	породично становање
30	8960	314	РС држалац Ђакић Зорица, РС држалац Мирковић Митар и РС држалац Савић Бранислав	породично становање
31	8961	370	РС Љегомир Бранислав	породично становање
32	8962	415	РС Ђурић Споменка	породично становање
33	8963	486	РС Николић Ивко	породично становање
34	8964	777	Симеуновић Зоран	породично становање
35	8965/1	357	РС држалац Тадић Предраг, РС држалац Тадић Милан, РС држалац Тадић Мирко и РС држалац Тадић Михаило и РС држалац Тадић Добринка	породично становање
36	8965/2	396	РС држалац Тадић Милан, РС држалац Тадић Мирко и РС држалац Тадић Михаило	Неизграђена површина
37	8966	414	РС држалац Мићић Радивоје. РС држалац Мићић Слободан и РС држалац Ојдровић Радмила	Неизграђена површина
38	8967/1	635	РС држалац Мићић Радивоје. РС држалац Мићић Слободан и РС држалац Ојдровић Радмила	Неизграђена површина
39	8967/2	795	РС држалац Мићић Радивоје. РС држалац Мићић Слободан и РС држалац Ојдровић Радмила	Неизграђена површина
40	8968/1	456	Вукосављевић Зоран	породично становање

41	8968/2	561	РС Вукосављевић Драгољуб	Неизграђена површина
42	8969	985	РС Митровић Љубомир	породично становање
43	Део 11960/1	1147	РС Град Лозница	Улица Мајор Јаше
44	Део 11962	2000	Град Лозница, РС држалац Драгићевић Мијаило и РС држалац Бурђевић Светлан	Улица Италијанских добровољаца

Укупна површина обухвата **26856** м²

1.5. Опис постојећег стања

Земљиште у оквиру посматраног обухвата користи се као површина на којој се налазе породични стамбени објекти; доминантно је изражено становање као претежна намена блока. У непосредној близини предметног подручја се налазе објекти јавних градских функција: зграда СУП-а, Основног суда, ОШ Анта Богићевић, као и православна црква и Лознички град који је под заштитом као непокретно културно добро. Све парцеле у обухвату плана припадају грађевинском подручју по ПГР Лозница.

На предметном подручју је евидентно да постоји један преовлађујући тип изградње. Реч је о слободностојећим објектима. У Улици Змај Јовиној ови објекти су постављени на регулациону линију и претежно су ниске спратности (П-П+1+Пк), исто као и објекти који припадају Тргу Анте Богићевића. У Улици Италијанских добровољаца на регулационој линији су пословни објекти (најчешће радионице и сл.), док су главни стамбени објекти повучени ка унутрашњости парцеле спратности П+1-П+3. У Улици Гагариновој објекти су са једне стране велики породични објекти у габариту са предњом и задњом баштом претежне спратности П-П+1+Пк, а на самом уласку у ову улицу на кп. 8957 налази се стари породични објекат који излази на обе улице на регулациону линију. У овом делу предметног плана има и највише старих објеката. Ово је стари део града где породична изградња има дугу традицију, те би у том смислу требало имати у виду да се планирани вишепородични објекти требају уклопити у доминантно породичну зону града не изазивајући конфликт у простору.

У Улици Гагариновој претендује се на изградњу у унутрашњости блока чиме се тежи да се максимално искористе неизграђени простори и капацитети, те је овај приступ примењен и на остале парцеле које имају приступ из Ул. Змај Јовина, а карактеристичне су по томе што су дугачке и пружају се у дубину блока. У Улици Италијанских добровољаца, Змај Јовиној и у реду објеката према полицијској станици задржан је постојећи принцип градње уз регулациону линију или евентуално мало повучен од регулационе линије.



поглед из Улице Јована Цвијића, Трг Анте Богићевића



Улица Змај Јовина



Улица Гагаринова





Улица Италијанских добровољаца



II ПЛАНСКИ ДЕО

2. Правила уређења

2.1. Концепција уређења простора

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

2.2. Планирана намена земљишта са билансима

Основна карактеристика ширег подручја је његова стамбена намена, са стамбеним објектима који прате уличну матрицу.

У оквиру обухвата Плана, просторно је доминантно породично становање са пословним садржајима (компатибилним становању).

Планирани су објекти у функцији породичног становања компатибилног са вишепородичним становањем спратности П+2-П+2+Пс (приземље и 2 спрата и евентуално повучени спрат) у делу уз Змај Јовину и Гагаринову улицу, док би на парцелама уз Трг Анте Богићевића и у Улици Италијанских добровољаца било планирано вишепородично становање са терцијалним садржајима спратности П+3

(приземље, 3 спрата) са акцентирањем угаоних позиција објектима спратности П+З+Пс (приземље, 3 спрата и повучени спрат).

Како парцеле у оквиру предметног плана на којима је планирана нова изградња углавном имају издужен облик, односно карактерише их велика дубина, планирани објекти се могу градити по дубини парцеле како би се максимално искористио простор за изградњу.

Површине за јавне намене:

- саобраћајне површине;
- јавне зелене површине.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- породично становање компатибилно са вишепородичним становањем;
- вишепородично становање са комерцијалним садржајима.

Основни предлог урбанистичких параметара и план зоне изградње дат је у прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Биланс планираних површина

Биланс површина у обухвату плана површине 26856м ²	Планирана намена	Површина	Заступљеност у обухвату плана %
Површине за јавне намене	Саобраћајне површине	7557,5	28,1
	Зелене површине	1298,66	4,8
Површине за остале намене	Породично становање компатибилно са вишепородичним становањем	11673,76	43,5
	Вишепородично становање са терцијалним делатностима	6326,08	23,6

Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Површина обухвата.....	26856 м ²
Површина блока без улица.....	19298,5 м ²
Планирана изградња на нивоу блока.....	10125,98 м ² (37,7%)
БГРП на нивоу блока.....	36931,94 м ²
Просечна спратност.....	П+2-П+3
Максимална спратност за новоградњу.....	П+3+Пк

2.3. Карактеристичне зоне и целине

На предметном простору се не издваја више карактеристичних зона и целина, већ предметни блок карактерише један тип изграђености односно један тип физичке структуре.

2.4. Општи услови регулације и нивелације

2.4.1. План регулације

Регулациона линија

Регулационим линијама су раздвојене одређене површине јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. Дефинисане су на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Површина која се разрађује овим планом по карактеру дели се на површине за јавну намену и површину планирану за остале намене.

Површине за јавне намене тј. потребе чине:

- саобраћајне површине;
- јавне отворене површине (тротоар, паркинг)
- јавне зелене површине.

На осталом грађевинском земљишту дефинисана је намена:

- породично становање компатибилно са вишепородичним становањем;
- вишепородично становање са комерцијалним садржајима;
- блоковске зелене и друге слободне (пешачке) површине.

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

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

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се поставља нови објекат.

Зона грађења дефинише границе грађења надземних етажа објекта у унутрашњости парцеле.

Постојећа грађевинска линија је дефинисана за објекте који се задржавају у оквиру постојећих габарита.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Вертикална регулација

Висина објекта дефинисана је спратношћу и котом слемена.

Спратност је одређена бројем надземних етажа и дефинисана је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

2.4.2. План нивелације

Систем нивелације се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Све интерне комуникације везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина је дата у графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

2.5. Правила парцелације и препарцелације

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

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама.

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом под следећим условима:

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

Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане 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 тачки 3.2.2.2. овога плана. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.

2.5.1 Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

На графичком прилогу бр. 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење дат је приказ парцела јавног земљишта и начин њиховог формирања. Парцеле су дефинисане фронтима, координатама детаљних тачака и површинама у доле наведеним табелама.

Парцелација и препарцелација осталог земљишта спроводи се према правилима наведеним у овом плану 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 тачака новоформираних међа за формирање јавних површина

тачка	Y	X
1	6597226.57	4932363.97
2	6597230.29	4932367.31
3	6597234.61	4932362.43
4	6597272.95	4932316.85
5	6597276.50	4932312.08
6	6597278.28	4932310.60
7	6597256.03	4932330.73
8	6597260.20	4932325.61
9	6597271.23	4932310.79
10	6597272.19	4932308.38
11	6597271.80	4932305.80
12	6597271.35	4932305.23
13	6597292.68	4932309.09
14	6597302.51	4932315.79
15	6597320.81	4932327.62
16	6597329.14	4932332.41
17	6597342.15	4932340.81
18	6597333.62	4932329.67
19	6597328.74	4932323.64
20	6597323.55	4932317.88
21	6597300.89	4932294.06

Површине парцела јавног земљишта

Парцела	Начин формирања	Површина (м ²)
Ул.Италијанских добровољаца кп.11962	Део кп.11962	2000
Трг Анте Богићевића Кп.8829	Кп.8829	3112

Део ул.Мајор Јаше Кп.11960/1	Делови кп.11960/1 и 8913	1288
Зелена површина Кп.8913	Део кп.8913	641
Део ул.Змај Јовине Кп.8938	Делови кп.8938 и 8913	1465
Улица Гагаринова Кп.8958	Делови Кп.8958,8955,8963,8962,8 961,8960,8959 и 8957	395

Укупна површина парцела предвиђених за јавне намене износи **8901м²**.
Укупна површина парцела предвиђених за остале намене износи **17955м²**.

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

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На посматраном подручју се углавном задржавају постојеће улице са постојећом ширином коловоза и постојећим регулационим линијама.

Треба нагласити посебан просторни значај Трга Анте Богићевића који има специфичан положај у граду и представља јужну прилазну саобраћајницу тј. неку врсту предворја Лозничком граду у статусу споменика културе. На простору овог трга су уочљиве визуре које треба потенцирати, правцем југоисток-северозапад наглашено подржавају просторни видик на подручје уз Дрину те се с те стране намеће потреба уношења високих зграда у композициони склоп трга. Такође, у простор трга треба унети адекватне садржаје који ће на квалитетнији начин да комуницирају са простором Лозничког града.

Концентрација стамбених, пословних, трговачких и других активности, узрокује и повећану потражњу броја паркинг места. Паркинг места у улицама не задовољавају потребе становника овог дела града и потребе осталих становника који долазе у овај део града. Приликом изградње нових објеката, паркирање ће се решавати у оквиру парцеле или објеката (гаражама). Паркинг места за станаре планираних породичних и пословних објеката, треба да су оформљене на простору остале намене, тј. на слободном делу сопствене грађевинске парцеле, у оквиру сопствене парцеле, са бројем места који одговара важећим нормативима.

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

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

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

При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

У улицама је могуће подизање нових дрвореда, што ће бити детаљније разрађено приликом приликом пројектовања при реконструкцији улица.

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, сагледати могућност садње у једносмерним улицама, сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима и садњу ускладити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима. Предвидети садњу школованих садница.

Приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м.

Треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме, а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прехрану дрворедних садница.

Постојеће зелене површине у делу блока отвореног типа је неопходно уредити као парковску целину, са заштитним врстама зеленила и опремити неопходним мобилијаром.

2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.8.1. Хидротехничка инфраструктура

2.8.1.1. Постојеће стање

Водоводна мрежа

Основна карактеристика простора обухваћеног Планом је грађење вишеспратних објеката породичног и вишепородичног становања. У обухвату Плана постоји изведена водоводна мрежа у делу простора по ободним улицама. Цевоводи у улицама : Италијанских Добровољаца и Трг Анте Богићевица су од ЛГ материјала пречника Ø600 мм и Ø200,а у улицама Мајор Јаше Томића Ø80 мм од ЛГ материјала и у улици Змај Јовиној Ø90 мм од ПВЦ материјала. У улицама Душана Пандуровића и Гагариновој постоји водоводна мрежа непознатог пречника и материјала.

Фекална канализациона мрежа

Фекална канализација постоји у свим ободним улицама осим у делу улице Италијанских Добровољаца. Иста је по сепаратном систему. Цевоводи у улицама : Италијанских Добровољаца је Ø300 мм бетонски колектор, Мајор Јаше Томића, Змај Јовиној и Трг Анте Богићевића је Ø200 мм керамички колектор. У улицама Душана Пандуровића и Гагариновој постоји фекална канализациона мрежа непознатог пречника и материјала.

Кишна канализација

Кишна канализациона мрежа постоји у улицама: Италијанских Добровољаца, Мајор Јаше Томића, Змај Јовиној и Трг Анте.

2.8.1.2. Планирано стање

Водоводна мрежа

Постојећа мрежа је прстенаста осим у улицама Душана Пандуровића, Гагариновој улици, и улицама које су планом предвиђене. У поменутих предвиђеним улицама изградња инфраструктуре је могућа само уз сагласност власника парцела. Предвидети одговарајући број (ПХ) пожарних хидраната у складу са прописима.

Фекална канализација

Канализациона мрежа у овом делу насеља је планирана по сепаратном систему. У улицама предвиђеним планом планирана је изградња фекалног пвц колектора Ø200 мм као и у делу улице Италијанских Добровољаца. Пожељно је да се фекални колектори од керамичких цеви реконструишу од савременијих материјала. Такође је потребно и предвидети адекватан пречник цевовода. Овај цевовод би прихватио и отпадне воде из околних улица које нису ни у обухвату. С обзиром да је густина становања у овој зони релативно велика (вишепородично становање са комерцијалним садржајима) то је за прорачун фекалне канализације податак о густини 800 ст./ха. Инвеститор може своје отпадне воде одвести у градску канализацију уз поштовање Општинске Одлуке о градском водоводу и канализацији (Бр. 06-13 / 15-23-3 од 28. 04. 2015 год). 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

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима у улицама Италијанских Добровољаца, Мајор Јаше Томића, Змај Јовиној и Трг Анте Богићевића. Планирано је да се изгради цевовод у улици Душана Пандуровића као и новим улицама предвиђеним планом уз сагласност власника парцела. Нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5 ‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.

2.8.2. Електроенергетска инфраструктура

2.8.2.1. Постојеће стање

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

- Подземна 10 kV мрежа, која чини везу постојећих трафостаница, које су изван обухвата, из суседних блокова, изведена слободним полагањем у земљани ров;
- Подземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена слободним полагањем у земљани ров;
- Надземна 0,4 kV мрежа са алуминијумским-челичним (Ал/Ч) ужадима на армирано-бетонским (АБ) стубовима;
- Надземна 0,4 kV мрежа за напајање постојећих стамбених, пословних и јавних објеката изведена са самоносивим кабловским снопом (СКС) на армирано-бетонским (АБ) и челично округлим стубовима;
- Јавна расвета постоји у улицама: Инталијанских Добровољаца, Мајор Јаше, Змај Јовиној и на Тргу Анте Богићевића.

На графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре приказане су локације постојећих трафостаница, трасе постојеће средњенапонске и нисконапонске електроенергетске мреже и трасе постојеће јавне расвете.

2.8.2.2. Планирано стање

Трафостаница

У непосредној близини обухвата, у суседном блоку, постоји трафостаница ЗТС „Срески суд“, из које се напајају постојећи потрошачи у оквиру предметног блока, као и потрошачи из суседних блокова.

За напајање будућих потрошача, на основу пораста оптерећења планирано је напајање из нове трафостанице МБТС „Срески суд 2“ 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA, која се налази у суседном блоку. Трафостаница је почетног капацитета 1000 kVA, а завршног капацитета 2x1000 kVA, што зависи од пораста оптерећења у обухвату плана.

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 10kV

На простору обухвата плана задржава се постојећа подземна 10 kV мрежа уз минималне корекције траса и додатну механичку заштиту на местима изградње новог коловоза. Задржава се 10 kV мреже које пролазе кроз обухват и представљају међусобне везе постојећих трафостаница из суседних блокова: ТС 35/10 kV „Лозница 2“, МБТС „Нова зелена пијаца“, ЗТС „Срески суд“, МБТС „Пошта“, МБТС „Мајор Јаше“ и МБТС „Европа“.

Нисконапонска мрежа

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

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

У унутрашњем делу блока нисконапонска мрежа је планирана у слободним зеленим површинама у кабловском рову дубине 0,8м, од ТС до КПК на објекту.

Јавна расвета

Постојећа јавна расвета у улицама се задржава, а sukcesивно ће се укидати приликом реконструкције улица, а самим тим ће се планирати нова јавна расвета.

Планом се планира изградња јавне расвете у улицама Италијанских добровољаца, Мајор Јашиној и Змај Јовиној, са светилкама за натријумске сијалице, снаге до 250W, на челичним стубовима висине до 10 м са једном лиром.

Светилке су на међусобном размаку око 30 м, што искуствено остварује средњу хоризонталну осветљеност преко 30 lx, како је условљено Планом Генералне регулације 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 једног дела улице, јавна расвета се реконструише у складу са динамиком реконструкције дате улице.

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

НАПОМЕНА: Пре почетка радова, обратити се ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија - Огранак Лозница, ради тачног

обележавања трасе постојећих каблова и у свему се придржавати издатих услова, који су саставни део овог плана.

2.8.3. ТТ инфраструктура

2.8.3.1. Постојеће стање

Предметно подручје припада кабловским подручјима бр.16 и 18, АТЦ Лозница. У обухвату урбанистичког плана постоји подземна приступна ТТ мрежа која се састоји од више каблова различитог капацитета са припадајућим ТТ изводним ормарима. Део Приступне ТТ мреже положен је кроз ТТ кабловску канализацију. Постојећа разводна мрежа је изведена већим делом надземно а мањим делом као подземна. ТТ мрежа задовољава тренутне потребе корисника.

2.8.3.2. Планирано стање

За нове, планиране објекте пројектовати подземну приступну ТТ мрежу са припадајућим ТТ изводним ормарима за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. Од постојећих ТТ окана у Ул. Италијанских добровољаца до новопланираних објеката положити ПВЦ цев пресека 110мм, пројектоване дужине за потребе телекомуникационих каблова; све како је приказано на графичком прилогу ЕЕ и ТТ инфраструктуре. У објектима, на сувом и приступачном месту поставити дигиталну мини централу (мини ИПАН) као и унутрашње телефонске изводне ормаре чији ће се број, капацитет и начин даљег развода у објектима одредити пројектом. До мини ИПАН-ова изградити приводни оптички кабл. ТТ приступни кабл завршити у изводном ормару на раставним летвицама. Од ТТ 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 ТТ надземна мрежа се демонира.

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

У границама обухвата плана не постоје инсталације ЈКП Топлана Лозница. Постоји могућност прикључења планираних објеката на систем даљинског грејања ЈКП Топлана. Прикључење на систем даљинског грејања се обавља по процедури прописаној Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном нергијом - Одобрење за прикључење (Сл.лист Града Лозница 2/2013).

Предметни блок је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. При пројектовању и изградњи, ускладити се са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса, као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима. Дистрибутивни гасовод је изграђен (И ПОД ПРИТИСКОМ).

2.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Заштита градитељског наслеђа

На површини обухваћеној планом налази се непокретно културно добро Трг Јована Цвијића (преименован у Трг Анте Богићевића)-НКД у поступку брисања из регистра утврђених НКД.

Услови чувања, одржавања и коришћења утврђеног непокретног добра су следећи:

- Власници, односно корисници НКД дужни су да пре предузимања било какве врсте интервенција на објекту (инвестиционо одржавање, реконструкција, адаптација, санација и ревитализација) да поднесу надлежном Заводу захтев за добијање Решења о предузимању мера техничке заштите надлежног Завода, израде пројектну и пратећу техничку документацију у свему према датим условима, као и да исту прибаве Решење о сагласности надлежног Завода
- Мере техничке заштите првенствено се издају у циљу враћања објекта у аутентично стање
- На објектима где се по процени стручњака надлежног Завода могу дозволити одступања од аутентичног габарита, као и изворног изгледа мере техничке заштите су таквог карактера да имају за циљ да одступања не смеју битно нарушавати аутентични изглед, као и примену материјала, а не могу у погледу габарита и регулационе линије бити супростављени општој регулацији предвиђеној регулационим плановима урбанистичке службе
- Утврђена НКД имају заштићену околину дефинисану Одлуком
-Издавање услова за предузимање мера техн. заштите је у функцији самог НКД
-објекти не смеју габаритом и изгледом да конкуришу утврђеном НКД
-не сме се дозволити градња нових објеката који би заклањали и угрожавали визуру утврђеног НКД
- На објектима у заштићеној околини за издавање услова за предузимање мера техничке заштите и других радова није основни критеријум задржавање аутентичности, мада је то и даље битан критеријум, али се мере техничке заштите издају кроз сагледавање целокупног простора, и свих објеката на њему
- За заштићени простор обавезно је урбанистичко и комунално решење у сарадњи са надлежним заводом
- Тенде и рекламе се могу поставити уз дозволу и по условима надлежне службе заштите
- У заштићеном простору не дозвољава се постављање надземних и ТТ водова
- Не дозвољава се постављање монтажних киоска
- Не дозвољава се постављање контејнера, као ни депоновање било каквог отпадног материјала
- Паркирање возила се може вршити уз дозволу и по условима надлежне службе заштите
- У просторним целинама постојање и режим саобраћаја се регулишу уз

дозволу и по условима надлежне службе заштите

- Рушење објеката у заштићеној околини може се вршити уз дозволу и по условима надлежне службе заштите

На простору плана не налазе се евидентирана непокретна културна добра, као ни вредни објекти градитељског наслеђа.

Услови за израду плана са становишта заштите археолошких локалитета:

- Уколико се накнадно открије археолошки локалитет, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања
- Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмох, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

2.9.2. Заштита животне средине

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

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

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

У складу са планираном наменом земљишта потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни због саобраћаја специјалних возила, за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5m и дужине до 12m. За постављање посуде 1,1m³ је потребно обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

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

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

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне

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

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

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

Поред ових, морају се примењивати и мере и услови добијени од Одељења за планирање и изградњу, Група за послове заштите и унапређења животне средине, број 501-61/2016-V од 13.7.2016. год., и то су:

1. предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја, за кје је спроведен или покренут поступак заштите;
2. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
3. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објекта;
4. при утврђивању габарита планираних објеката водити рачуна о % учешћу зелених и незастртих површина, а у складу са нормативима и стандардима планирања зелених површина града, утврђених Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Лознице, бр. 3/14 и 12/2014);
5. у делу објекта намењеног пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет становања у објекту;
6. при реконструкцији, доградњи или изградњи објеката морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откапа у појасу ширине 1,0м око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација, због угрожавања животне средине;
7. при пројектовању и изградњи односно надоградњи објеката морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања заједничке гасне инсталације;
8. објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
9. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и отпад који настане у току изградње планираног

објекта, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;

10. ако при извођењу радова на изградњи предметног објекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
11. саобраћајнице унутар објекта улазе/излазе пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација као и прилаз ватрогасних возила;
12. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања;
13. Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада. Дефинисати начин сакупљања свих врста отпада и његово редовно евакуисање. По могућству планирати примарну рециклажу, односно раздвојено сакупљање у засебним судовима папира, стакла, пластике и другог отпада насталог у домаћинствима, трговинским радовима и др.;
14. Потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м³ које ће служити за прикупљање комуналног отпада.

2.9.3. Заштита природе

Предметно подручје се не налази унутра заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, на њему нема заштићених природних добара и није у просторном обухвату еколошке мреже.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1. Планом обезбедити основ за организацију, коришћење, уређење, очување и заштиту простора, а циљеве за економски развој засновати на одрживом и еколошки прихватљивом развоју, односно на еколошкој валоризацији простора.
2. У оквиру граница плана обезбедити макс. очување постојеће вегетације. у том смислу планом предвидети очување зелених површина као што је парковски уређен простор између Змај Јовине и Улице Мајор Јаше Ђурђевића, као и површине у источном делу планског подручја, дрвореда и одраслих здравих примерака дендрофлоре као што су појединачна стабла, међу којима има и старих аутохтоних сорти воћа (трешња, крушка..) и четинарских врста (нарочито испред зграде полиције), како би се просторно и функционално инкорпорирали у концепцију систем зеленила и уређења планског подручја.
3. За извођење радова за евентуалну сечу одраслих примерака дендрофлоре, неопходно је прибавити сагласност надлежних институција, како бис е уклањање вегетације svelo на анјмању могућу меру.
4. Посебну пажњу посветити формирању и уређењу новог зеленила (дрвореда, као и попуњавање постојећих...) у складу са површином и наменом простора, ау циљу повећања постојећег зеленила и унапређења квалитета животне средине.
5. Зеленило одабрати према еколошким, функционалним и декоративним својствима. Препоручују се аутохтоне врсте најбоље прилагођене локалним педолошким и климатским условима. приликом избора зеленила избегавати врсте које су детерминисане као инванзивне и алергене.

6. Предвидети линијско зеленило (дрвореде високих лишћара..) дуж саобраћајница, које би поред заштитне улоге допринело и повећању свеукупног естетског квалитета урбаног пејсажа.
7. Саобраћајнице пројектовати у складу са законском регулативом. Омогућити несметано одвијање саобраћаја, односно свих његових учесника, пешака, аутомобила и већих возила нпр. за комуналне делатности итд.
8. Предвидети адекватан паркинг простор, како би се избегло паркирање на зеленој површини, тротоарима и саобраћајницама.
9. Планским актом предвидети решење паркирања у оквиру парцела на којима је планирана парцелација ради формирања површине за колски приступ.
10. Није дозвољено формирање паркинг места на делу зелене површине уз постојећи вишепородични објекат, између Змај Јовине и Улице Мајор Јаше Ђурђевића, као и на осталом њеном простору.
11. При изградњи паркинг простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и /или прекривање површине затрављеним растер елементима.
12. Дефинисати концепт инфраструктурног опремања по највишим еколошким стандардима. Предвидети изградњу оних инфраструктурних објеката који ће гарантовати висок ниво квалитета животне средине.
13. Сва инфраструктура треба да буде подземна (каблирана) и спроведена углавном кроз путне правце и стазе плански и синхронизовано, да ни на који начин не угрози постојеће вредне природне елементе.
14. Планом предвидети и применити сва важећа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се одређују величина, облик, површина и начин уређења грађевинске парцеле, регулационе и грађевинске линије, правила изградње објеката (одређивање висине, изгледа објеката и положаја/осунчаности) у складу са површином и конфигурацијом терена, процентом површина под зеленилом и др.
15. Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене. дефинисати начин сакупљања отпада и по могућству планирати примарну рециклажу (раздвојено сакупљање папира, стакла, пластике и комуналног отпада).
16. Предвидети решења којима се обезбеђују неопходни услови за брзу и ефикасну противпожарну заштиту , у складу са законском регулативом.
17. Планским актом предвидети забрану постављања привремених (импровизованих) објеката као што су киосци, кафићи ис л. на јавним површинама (зеленим површинама, тротоарима, паркинзима..) осим на локацијама планом предвиђеним за ту намену.
18. Радови на изградњи објеката и уређењу парцела морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не утичу на квалитативне карактеристике подземних вода (воду бунара некадашњег извора пијаће воде ширег подручја и потенцијалног ресурса у ширем градском центру, који скоро седам деценија постоји уз парцелу на којој је планирана парцелација за формирање површине за колски приступ).
19. Планом је неопходно предвидети и организацију градилишта за изградњу објеката , при чему треба дефинисати: привремену локацију за депоновање грађ. материјала и опреме неопходне за изградњу, привремене или трајне локације за

одлагање и депоновање отпада насталог у току извођења радова, као и обавезу да се по изведеним радовима уклони сав вишак материјала, отпад и друго, а уколико дође до нарушавања простора изврши његова санација.

20. Уколико се у току изградње објеката при извођењу земљаних радова наиђе на природно добро које је геолошко-палентолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, потребно је одмах прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и заштите животне средине.

2.9.4. Заштита земљишта и управљање отпадом

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

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

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

Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и пражњења. За планирану вишепородичну стамбену градњу, поред постојећих, предвиђене су нове посуде за смеће у оквиру регулисаних јавних површина-улица.

За постављање посуде $1,1\text{m}^3$ је потребно обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

2.9.5. Заштита од пожара, елементарних непогода и буке

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

Заштита од пожара

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

Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Заштита од земљотреса

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

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). као и по Закону о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12).

Заштита од буке

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.

2.9.6. Мере енергетске ефикасности изградње

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

На основу правилника о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС бр. 61/2011 од 18.08.2011. 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 m^2 . 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 извори енергије и могућност коришћења основних извора енергије.

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

- зграде морају бити пројектоване тако да не премашују дозвољену годишњу потрошњу енергије,
- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката,

- 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 оријентисане 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 зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале при изградњи
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

2.9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

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

Обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору у складу са важећим прописима из ове области - Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС, бр. 22/2015).

2.9.8. Инжењерско геолошки услови изградње

1. Објекти јавних намена, стамбени и комунални објекти фундирају се на тракастим темељима, самцима или контрапличи и изузетно, ако је прашинасто тло водом засићено ниске конзистенције, неопходно је фундирање на бушеним шиповима који се ослањају на носиви слој.

Замену и збијање тла тампон слојем шљунка радити при напонима у тлу већим од 200,00 kN/m².

Обавезна је хидротехничка заштита подова приземља.

2. За темељење већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5м, ако нема подземних вода, пројекат објекта мора садржати и

пројекат јаме, као и техничке услове за сигурно извођење радова.

3.Темељна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.

4. Нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције, а у зонама сталног или повремениг високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа”.

5. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитацио одвођење или црпљење подземних вода.

16. Потпорни зидови се изводе у сегментима у дужинама од 4,0 м до 5,0 м наизменично у кампадама. Обавезно је извођење отвора за дренарање воде иза зида - „барбакана” који се постављају на међусобном размаку од 1,0м до 1,20м - попречног пресека око 5,0 цм. Иза зида прво се насипа слој крупнозрног шљунка, а затим се насипа слој ситнозрног шљунка.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1.1. Хидротехничка инфраструктура

3.1.1.1. Водоводна мрежа

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

3.1.1.2. Канализациона мрежа

- Фекална канализациона мрежа је по сепаратном систему;
- како је зона у којој се гради мрежа индивидуално становање, то је густина становања 100ЕС/ха;
- ширина заштитног појаса дуж читаве трасе цевовода износи 5,00м (по 2,50м са једне и друге стране цевовода у односу на осу). У овом појасу није дозвољено грађење објеката било које врсте, сем путне привреде и инфраструктуре. Паралелно вођење водова електроенергетике, телефоније, гаса и сл.;

- код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,55м и то под углом од 90° или тупим углом;
- кућне прикључке решавати у складу са условима на терену, појединачно или групно;
- као цевни материјал користити ПВЦ или ПЕХД цеви одговарајућих профила и за одговарајуће услове уградње;
- сама траса је подложна корекцији у мањем делу у зависности од услова на терену;
- минимална ширина рова у дну треба да буде једнака $D+2*0,30\text{м}$, где је D спољашњи пречник цеви. Код дела трасе цевовода који се налази у оквиру регулације улице (путно земљиште) приликом копања рова за асфалт, бетон и сл., одбацује се на једну страну или утовара у камионе и одвози на депонију, а земља из ископа на другу;
- лево и десно од рова мора се оставити пролаз од најмање 1,0м, чиме се постиже то да ископана земља не оптерећује страну рова како не би изазвала обрушавање у ров;
- минимална ширина градилишта је 6,0м. Код већих дубина ископа потребна је и већа ширина радилишта;
- у земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау или Ларсенових талпи и оплате) за веће дубине;
- траса цевовода, фекалне канализације, пролази осовином улица, а кишне канализације поред фекалне у коловозу са једне или друге стране;
- трасе дефинисати просторно у државном координатном систему и приказати у плану обележавања у 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 подбушивањем без пресецања асфалта;
- на делу улице где није асфалтни коловозни застор извршити прекопавање са заменом материјала у профилу улице;
- опсецање асфалта извршити равним ивицама ширине по мин. 25цм са обе стране шире од ширине ископа рова;
- збијеност завршног слоја мора износити 80 МПа;
- збијеност проверити испитивањем кружном плочом;
- извештаје о испитивању збијености доставити на увид техничкој служби ЈП „Град“, која ће писмено одобрити враћање коловозног застора у првобитно стање;
- на делу где се враћање завршног слоја своди на постављање асфалтног коловозног застора исто тако испитати узорак асфалтне мешавине и такође доставити на увид истог извештаја;
- сва оштећења на постојећим објектима насталим приликом извођења радова инвеститор мора урадити о свом трошку;
- висина накнаде за употребу јавног пута члан 17 тачка 10 Закона о јавним путевима (Сл.гласник РС бр.101/2005) биће регулисан посебним уговором;
- пре почетка радова извршити снимања и обележавања траса постојећих подземних комуналних инсталација, уколико их има и пријавити почетак радова надлежним јавним предузећима;
- обезбедити несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица на деловима на којима се одвија пешачки саобраћај;
- извршити техничку контролу техничке документације;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на локалитете са геолошко-палеонтолошким или минеролошко-петролошким објектима, за које се предпоставља да имају својства природног добра, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, односно Завод за заштиту природе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, тј. да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.1.1.3. Кишна канализација

Атмосферске воде се одводе постојећим цевоводима у улицама Италијанских Добровољаца, Мајор Јаше Томића, Змај Јовиној и Трг Анте Богићевића. Планирано је да се изгради цевовод у улици Душана Пандуровића као и новим улицама предвиђеним планом уз сагласност власника парцела. Нагиби цевовода би требало да буду од мин. 3‰ до 5 ‰ или колико пружају конкретни услови што ће се дефинисати у главном пројекту. Интензитет падавина је усвојен 150 л/с. ха.

3.1.2. Електроенергетска инфраструктура

Правила грађења за подземне инсталације:

- При слободном полагању, кабловски водови се нормално полажу у ров чија је дубина 0,8м а чија ширина зависи од броја кабловских водова који се полажу у ров.
- Међусобни размак кабловских водова у рову треба да буде најмање 7 см;
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени у благим кривинама, змијолико, ради компензације евентуалних померања и температурних утицаја;
- Каблови се у рову полажу у слоју постелејице 20см. Постелејица је од ситнозрне земље или песка;
- На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања средине или постоји евентуална могућност механичког оштећења, кабловски водови се полажу у искључиво кроз кабловску канализацију;
- Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, стаза и путева, колских прелаза и сл.;
- При полагању кабловске канализације, последња канализација мора ући у тротоар најмање 50см;
- Хоризонтално растојање између телекомуникационих кабловских водова и енергетских кабловских водова до 1кV , мора да износи најмање 50см;
- При укрштању енергетских кабловских водова са телекомуникационим кабловима, потребно је да угао укрштања буде што ближи правом углу;
- Вертикално растојање енергетских кабловских водова за напоне 250V према земљи од телекомуникационих кабловских водова, мора да износи најмање 30см;
- Растојање између кабловских водова и водоводних или канализационих цеви, мора да износи најмање 50см;
- Полагање кабловских водова испод водоводних цеви није дозвољено;
- При укрштању кабловских водова са водоводним цевима или са цевима канализације, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 30 см чисти размак);
- Паралелено 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 уплањење трасе.

Правила грађења за трафостанице:

- Трафостаница 10/0,4 кВ 2х630 кВА се гради на издвојеној парцели за јавне намене у површини око 50 м²;
- Објекат трафостанице може бити зидани или од предфабрикоаних бетонских елемената;
- Око објекта треба обезбедити простор за заштитно уземљење и обликовање потенцијала у ширини најмање 1,5 м.

- Објекту трафостенице треба обезбедити приступ са јавне саобраћајне површине, најмање ширине 5 м за средње тешки саобраћај.

3.1.3. ТТ инфраструктура

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

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

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

Може се градити кабловска канализација са 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 информационих система.

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

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

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

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

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

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

3.1.4. Топлификација и гасификација

У погледу гасификације и топлификације предметног блока важе следећи услови који се морају поштовати приликом пројектовања и изградње:

- Постоји могућност прикључења планираних објеката на систем даљинског грејања ЈКП Топлана.
- Прикључење на систем даљинског грејања се обавља по процедури прописаној у Одлуци о условима и начину снабдевања топлотном енергијом - Одобрење за прикључење (Сл. лист Града ЛОзница 2/2013)
- Предметни блок је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа

- При пројектовању и изградњи, ускладити се са дистрибутивном гасоводном мрежом и условима за коришћење природног гаса, као и другим постојећим или планираним инфраструктурним системима и урбанистичко-техничким условима.
- Дистрибутивни гасовод је изграђен (И ПОД ПРИТИСКОМ).
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода је мин. 1,0 м, са уграђеном обележавајућом траком изнад гасовода.

Технички услови:

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

2. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова износи 0,3м при укрштању цевовода а 0,6м при паралелном вођењу

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

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

5. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до шахтова и канализације износи 0,2м при укрштању цевовода а 0,3м при паралелном вођењу

6. Минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон до 1кV износи 1м при укрштању цевовода и мреже а 1м при паралелном вођењу гасовода и мреже

7. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон од 1кV до 20кV износи 2м при укрштању цевовода и мреже а 2м при паралелном вођењу гасовода и мреже

8. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон од 20кV до 35кV износи 5м при укрштању цевовода и мреже а 10м при паралелном вођењу гасовода и мреже

9. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон већег од 35 кV износи 10м при укрштању цевовода и мреже а 15м при паралелном вођењу гасовода и мреже

10. Постављање канализације извршити испод гасовода, ауколико се мора извести изнад гасовода морају се предузети мере заштите гасовода како гас не би доспео у канализацију

11. 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 1м

12. Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.

Ови услови важе две године, од дана издавања. По истеку овог рока исти се морају обновити.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НОВУ ГРАДЊУ

3.2.1. Општа правила грађења

3.2.1.1. Уводно разматрање

Правилима грађења дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације у процесу имплементације урбанистичког плана. Сва правила која су дефинисана у наредним поглављима, дата су као максималне могућности, док се конкретни услови за изградњу дефинишу на основу садејства свих параметара заједно.

3.2.1.2. Намена

У оквиру плана дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати основна намена и компатибилна намена као функције планиране на неком простору.

Основна карактеристика ширег подручја је његова стамбена намена, са стамбеним објектима који прате уличну матрицу.

У оквиру обухвата Плана, просторно је доминантно становање са пословним садржајима (компатибилни становању).

Површине за јавне намене:

- саобраћајне површине;
- јавне зелене површине.

На осталом земљишту дефинисана је намена:

- породично становање компатибилно са вишепородичним становањем
- вишепородично становање са комерцијалним садржајима.

3.2.1.3. Правила грађења за блокове

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површину јавне намене од простора намењеног за изградњу (површине за остале намене).

3.2.1.4. Правила за парцеле

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).

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

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;

- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.

За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане 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 тачки 3.2.2.2. овога плана. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања.

3.2.1.5. Правила грађења за објекте

Планирани објекат се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном заузетости. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не престављају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објекта на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама).

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта.

Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.

Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле.

Постојећи објекти или делови објекта чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу грађевинског земљишта за јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.

Код изградње у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање

дозвољава се формирање прозорских отвора нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним бочним парцелама.

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

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

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

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

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

-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

Дозвољена је изградња еркера само у оквиру планиране изградње на деловима дворишта где су зоне изградње два суседна објекта на минималном међусобном одстојању 7м.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

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

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

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

Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

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

-кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-кота приземља може бити максимално 1,2м виша од нулте коте, а уколико се у приземљу планираних објекта налазе комерцијални садржаји онда може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара.

Висина објекта је:

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

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;

-максимална висина објекта је дефинисана посебним правилима грађења.

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објекта, носивост тла и сл. Подрумска етажа може заузимати 80% површине парцеле.

Препоручује се коришћење обновљивих извора енергије (соларних система - соларни колекторски системи, системи са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу електричне и топлотне енергије.

Дозвољена је фазна изградња. Није дозвољена изградња два или више стамбених објекта на једној парцели.

3.2.1.6. Приступ објекту

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза - пута је 4,0м. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином када је минималне ширине од 4м, а ради приступа парцели.

Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар.

3.2.1.7. Паркирање

За стамбене објекте, паркирање возила мора се 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 становање и 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.

Изузетак од горенаведеног су парцеле ближе описане у тачки 3.2.2.2. Урбанистички параметри за парцеле чија је површина мања од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле са породичним становањем компатибилним са вишепородичним становањем.

Приликом изградње нових објеката, паркирање ће се решавати у оквиру парцеле или објеката (гаражама). Паркинг места за станаре планираних стамбених и пословних објеката, треба да су оформљене на простору остале намене, тј. на слободном делу сопствене грађевинске парцеле или подземно, у оквиру сопствене парцеле, са бројем места који одговара важећим нормативима и правилима изградње.

Сваки новоизграђени објекат мора решити паркирање унутар своје парцеле, и то мин. 50% паркинг места на парцели на отвореном и макс. 50% паркинг места у оквиру гараже објекта.

Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.). Паркирање унутар објекта може се решити преко косих рампи у складу са техничким нормативима.

3.2.1.8. Ограђивање парцела

У Улици Италијанских добровољаца није дозвољено ограђивање парцеле у предњем дворишту због неправилне регулационе линије све до кп.8492 од које почиње грађење на регулационој линији. У свим другим случајевима дозвољено је ограђивање и постављање ограда и капија на регулационој линији.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се може постављати на подзиду, чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови оGRADE и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

3.2.1.9. Зелене површине

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

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

У улицама је могуће подизање нових дрвореда, што ће бити детаљније разрађено приликом приликом пројектовања при реконструкцији улица.

Уколико је профил улице преко 12 м садњу ускладити са оријентацијом улице. Избор врста прилагодити висини зграда и ширини тротоара, сагледати могућност садње у једносмерним улицама, сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима и садњу ускладити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима. Предвидети садњу школованих садница.

Приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама. Најмање растојање између садница је 5,0 м.

Треба поставити штитнике око дебла и заштити садне јаме, а према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прехрану дрворедних садница.

Постојеће зелене површине у делу блока отвореног типа потребно је уредити као парковску целину, са заштитним врстама зеленила и опремити неопходним мобилијаром.

Задржавају се постојеће јавне зелене површине и дрвореди код Трга Анте Богићевића, преко пута Супа и на сучељавању улица Змај Јовина и Мајор Јаше Ђурђевића.

3.2.1.10. Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама

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

Обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору у складу са важећим прописима из ове области - Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС, бр. 22/2015).

3.2.1.11. Објекти без грађевинске дозволе

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 (део који се односи на легализацију).

3.2.2. Посебна правила грађења

3.2.2.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ КОМПАТИБИЛНИМ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ

НАМЕНА ОБЈЕКТА	Уз функцију породичног становања могуће је организовати компатибилну намену-вишепородично становање. У овој зони није дозвољена изградња објеката или простора у функцији терцијалних делатности.
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за породично становање: -за слободностојеће објекте.....300м ² -за двојне објекте.....400м ² (ако је објекат на једној парцели) -за двојне објекте.....2х250м ² (две парцеле) -за објекте у низу.....200 м ² Минимална површина парцеле за вишепородично становање: -за слободностојеће објекте.....550м ² -за објекте у низу.....450 м ² Минимална ширина парцеле за породично становање: -за слободностојеће објекте.....12,0м -за двојне објекте.....20(2х10м-две парцеле) -за објекте у низу.....6м Минимална ширина парцеле за вишепородично становање...12,0м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 4,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином у ширини од 4м, а ради приступа парцели.

**УСЛОВИ ЗА
ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА**

<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....60%</p>
<p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+2+Пс уз Улицу Змај Јовина на кп 8940, 8946, 8947 и 8957 КО Лозница и По+Пр+2 у дубини блока (како је приказано на граф. прилогу бр. 2.1 План саобраћаја, регулације и нивелације) Максималан број стамбених јединица за породично становање.....4 (четири) Максималан број стамб. јединица за вишепор. становање.....није ограничен Максимална висина објекта - до коте слемена.....14м(Пр+2+Пс) - до коте слемена.....13м(Пр+2) Максимална спратност помоћног објекта..... П Максимална висина помоћног објекта -до коте слемена.....5м На парцелама на којима буде изабрана компатибилна намена-вишепородично становање није дозвољена изградња помоћних објеката.</p>
<p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. На овом графичком прилогу је дефинисана зона изградње, те удаљења планиране изградње од међа, па ће у погледу ових удаљења предност имати графички прилог спрам ниженаведених правила. Дољенаведена правила важе приликом дефинисања односа унутар планиране зоне изградње, у зависности од усвојеног типа изградње. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објеката од бочних граница парцеле за породично становање: -слободностојећи објекти..... -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације..... 2,5м -за двојне објекте.....2,5м -за објекте у прекинутом низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката за породично становање : -за слободностојеће објекте.....4м -за двојне објекте.....5м -за објекте у прекинутом низу.....4м Минимално растојање два објекта на парцели за породично становање.....4м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....дефинисано на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" Растојање објеката од бочних граница парцеле за вишепородично становање: -слободностојећи објекти.....1/4 висине вишег објекта а не мање од 4м -за објекте у низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката за вишепородично становање : -за слободностојеће објекте.....1/2 висине вишег објекта -за објекте у прекинутом низу.....1/3 висине вишег објекта Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....дефинисано на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p>
<p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p>

	<p>Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Повучени спрат: Повучени спрат је планиран у оквиру нове изградње, поготово у делу уз улицу или код објеката на угаоним парцелама. Под повученим спратом се подразумева етажа, чија максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода повучене етаже. Под повученим спратом се такође подразумева спрат максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Сваки новоизграђени објекат мора решити паркирање унутар своје парцеле, и то мин. 50% паркинг места на парцели на отвореном и макс. 50% паркинг места у оквиру гараже објекта.</p> <p>Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.). Паркирање унутар објекта може се решити преко косих рампи у складу са техничким нормативима.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.</p>
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>Дозвољена је изградња помоћних објеката према горенаведеним условима, изузев на парцелама на којима буде изабрана компатибилна намена-вишепородично становање на којима није дозвољена изградња помоћних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).</p>
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене</p>

толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз изradу Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.2.2. овога плана .

3.2.2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД ДОЗВОЉЕНЕ ТОЛЕРАНЦИЈЕ ОД 5% У ОДНОСУ НА МИНИМАЛНО ПРОПИСАНУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ И КОЈЕ ИМАЈУ ШИРИНУ ПАРЦЕЛЕ МАЊУ ОД ПРОПИСАНЕ СА ПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ КОМПАТИБИЛНИМ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ

НАМЕНА ОБЈЕКТА	Уз функцију породичног становања могуће је организовати компатибилну намену-вишепородично становање. У овој зони није дозвољена изградња објеката или простора у функцији терцијалних делатности.
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 4,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином у ширини од 4м, а ради приступа парцели.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....70%</p> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+2 Максималан број стамбених јединица за породично становање.....4 (четири) Максималан број стамб. јединица за вишепор. становање.....није ограничен Максимална висина објекта - до коте слемена.....13м Максимална спратност помоћног објекта..... П Максимална висина помоћног објекта -до коте слемена.....5м На парцелама на којима буде изабрана компатибилна намена-вишепородично становање није дозвољена изградња помоћних објеката.</p> <p>Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. На овом графичком прилогу је дефинисана зона изградње, те удаљења планиране изградње од међа, па ће у погледу ових удаљења предност имати графички прилог спрам ниженаведених правила. Доленаведена правила важе приликом дефинисања односа унутар планиране зоне изградње, у зависности од усвојеног типа изградње. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објеката од бочних граница парцеле за породично становање: -слободностојећи објекти..... -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације..... 2,5м</p>

	<p>-за двојне објекте.....2,5м -за објекте у прекинутом низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката за породично становање : -за слободностојеће објекте.....4м -за двојне објекте.....4м -за објекте у прекинутом низу.....4м Минимално растојање два објекта на парцели за породично становање.....4м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....дефинисано на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" Растојање објеката од бочних граница парцеле за вишепородично становање: -слободностојећи објекти.....1/4 висине вишег објекта а не мање од 4м -за објекте у низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката за вишепородично становање : -за слободностојеће објекте.....1/2 висине вишег објекта -за објекте у прекинутом низу.....1/3 висине вишег објекта Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....дефинисано на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Повучени спрат: Повучени спрат је планиран у оквиру нове изградње, поготово у делу уз улицу или код објеката на угаоним парцелама. Под повученим спратом се подразумева етажа, чија максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода повучене етаже. Под повученим спратом се такође подразумева спрат максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже.</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на сваке две стамбене јединице. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Сваки новоизграђени објекат мора решити паркирање унутар своје парцеле, и то мин. 50% паркинг места на парцели на отвореном и макс. 50% паркинг места у оквиру гараже објекта. Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.). Паркирање унутар објекта може се решити преко косих рампи у складу са техничким нормативима.</p>
<p>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</p>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у</p>

	минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Дозвољена је изградња помоћних објеката према горенаведеним условима, изузев на парцелама на којима буде изабрана компатибилна намена-вишепородично становање на којима није дозвољена изградња помоћних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Техничком документацијом за изградњу могуће је предвидети градњу у више фаза. Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз изравну урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у овој тачки.

3.2.2.3. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА

НАМЕНА ОБЈЕКТА	Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примерен начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију 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. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату. Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; мега-маркети, супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; банке, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање; -ресторани и други угоститељски објекти; - услужно занатство; -производно занатство (са ограниченом производњом) – максимална површина пословног простора до 100 м ²
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за вишепородично становање: -за слободностојеће објекте.....550м ² -за објекте у низу.....450 м ² Минимална ширина парцеле за вишепородично становање...12,0м

**ПРИСТУП
ПАРЦЕЛАМА**

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 4,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар.
Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином у ширини од 4м, а ради приступа парцели.
За изградњу на кп. 8943 КО Лозница предвидети могућност колског прилаза и из Улице Италијанских добровољаца, са неопходном интервенцијом у зони постојеће косине усека, али једино у виду подземне етаже-подземне гараже због изузетно неповољног нагиба усека, и то уз сагласност ЈП „Град” Лозница тј. надлежне институције. Могућа су и другачија решења од приказаног на профилу 3-3 у делу регулације планиране улице нпр. у смислу позиције потпорног зида и сл, што би требало бити дефинисано пројектом уз сагласност надлежне институције која управља јавним површинама.

**УСЛОВИ ЗА
ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА**

Степен заузетости
-максималан степен заузетости на парцели.....60%
-макс. степен заузетости на парцели са комерц. функцијама ... 70%

Максимална спратност објекта..... По+Пр+3 тј. По+Пр+3+Пс на угаоним парцелама кп. бр.8939, 8942 и 8943 КО Лозница (како је приказано на граф. прилогу бр. 2.1 План саобраћаја, регулације и нивелације)
Максималан број стамб. јединица.....није ограничен
Максимална висина објекта
- до коте слемена.....18м (Пр+3+Пс)
- до коте слемена.....17м (Пр+3)

Хоризонтална регулација
На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. На овом графичком прилогу је дефинисана зона изградње, те удаљења планиране изградње од међа, па ће у погледу ових удаљења предност имати графички прилог спрема ниженаведених правила. Доленаведена правила важе приликом дефинисања односа унутар планиране зоне изградње, у зависности од усвојеног типа изградње.
За израђене објекте важи постојећа грађевинска линија.
Растојање објеката од бочних граница парцеле:
-слободностојећи објекти..... 1/4 висине вишег објекта а не мање од 4м
-за објекте у низу.....2,5м
Растојање објеката од бочних суседних објеката:
-за слободностојеће објекте..... 1/2 висине вишег објекта
-за објекте у прекинутом низу..... 1/3 висине вишег објекта
Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....дефинисано на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"

Кровови:
Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.

Одводњавање атмосферских вода:
Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливоде према јавној површини и сопственом дворишту.

Повучени спрат:
Повучени спрат је планиран у оквиру нове изградње, поготово у делу уз

	<p>улицу или код објеката на угаоним парцелама. Под повученим спратом се подразумева етажа, чија максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода повучене етаже. Под повученим спратом се такође подразумева спрат максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже.</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Сваки новоизграђени објекат мора решити паркирање унутар своје парцеле, и то мин. 50% паркинг места на парцели на отвореном и макс. 50% паркинг места у оквиру гараже објекта. Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.). Паркирање унутар објекта може се решити преко косих рампи у складу са техничким нормативима.</p>
<p>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</p>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине. Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар.</p>
<p>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ</p>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока</p>

ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане 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 тачки 3.2.2.2. овога плана .</p>

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

Постојећи објекти породичног становања и помоћни објекти на парцелама се задржавају до изградње новопланираних објеката.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- адаптација и санација објекта (у постојећем габариту)
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- доградња и надградња објеката;
- затварање балкона и лођа;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрије крова и да се за новоформирану површину обезбеди паркирање у оквиру парцеле;

- за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана и у случају адаптације и при реконструкцији или доградњи крова;

- дозвољава се доградња и надградња постојећих објеката до планиране спратности и само у оквиру зоне планиране изградње дефинисаних овим планом уз услов испуњења свих урбанистичких параметара прецизно дефинисаним општим и посебним правилима овога плана;

- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баце.

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

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

Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса у објектима вишепородичног становања дозвољена је ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

4. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

4.1. Смернице за спровођење плана

План детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богвићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници је дугорочни урбанистичко-плански документ који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење јавних, друштвених, привредних, природних и других

подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана. Планом се утврђује: основна подела простора по намени са условима грађења, мреже инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама суседног и ширег подручја, мере чувања и заштите интегралних вредности простора, мере заштите и унапређење животне средине, мере за спровођење Плана и сл.

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009; 81/2009 - испр; 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14); као и у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 135/2004 и 36/2009). и важећим подзаконским актима.

План се доноси за подручје обухвата приказано у графичком делу.

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

Урбанистичку документацију која није у супротности са овим Планом и која подразумева минималне промене у складу са овим Планом, треба директно спроводити, без измена и допуна Плана детаљне регулације.

4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

У оквиру обухвата је обавезна израда Урбанистичких пројеката:

1. На парцелама у обухвату предметног плана са површином мањом од 5% од потребне могућа је изградња у складу са правилима грађења као и за парцеле које задовољавају услов минимално потребне површине. На парцелама које имају површину мању од потребне за више од 5% и ширину парцеле мању од прописане, а код којих не постоји могућност спајања са неком од суседних парцела, дозвољена је изградња уз обавезну израду урбанистичког пројекта којим ће се испитати могућност изградње на истој уз поштовање свих стандарда, према правилима посебно дефинисаним у таквим случајевима овим планом. У овом случају одлуку о изради урбанистичког пројекта донеће Одељење за планирање и изградњу уз претходно прибављање мишљења Комисије за планове.

2. 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 прибављање мишљења Комисије за планове, а односи се на случајеве када се на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова закључи да за конкретну локацију план не садржи довољно елемената за издавање локацијских услова.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта Трга Анте Богићевића, а на основу Одлуке Одељења за планирање и изградњу.

За све остале парцеле и објекте није неопходна израда урбанистичког пројекта и за њих се могу издати локацијски услови на основу плана.

4.3. Локације за које се препоручује израда пројеката парцелације или препарцелације

Како је на планираном простору дата могућност изградње различитих типова стамбених објеката у функцији породичног и вишепордичног становања (слободностојећи објекти, двојне куће, низови), није могуће утврдити које парцеле не задовољавају урбанистичке услове за добијање услова за градњу без претходне интервенције на парцелама док се не дефинише тип изградње те ће се потреба за израдом пројеката парцелације и препарцелације утврђивати накнадно од случаја до случаја.

4.4. Објекти и мрежа инфраструктуре

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

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

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

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

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 обезбеђења одговарајућих саобраћајних и других инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (приступ преко службености је могуће користити у складу са законским одредбама и у случајевима затеченог стања).

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођење отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, електроенергетску и ТТ мрежу.

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

Овај план ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Лознице“.

ГРАФИЧКИ ДЕО

Постојеће стање:

Лист 1. – Извод из ПГР-а за насељено место Лозница

Лист 2. – Обухват плана

Лист 3. – Постојеће стање

Лист 4. – Власнички статус земљишта

Планско решење:

Лист 1.1. –План намене површина са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте

Лист 1.2. - Композициони план и карактеристичне зоне

Лист 2.1. – План саобраћаја, регулације и нивелације

Лист 2.2. – Попречни профили саобраћајница

Лист 3.1. – План хидротехничке инфраструктуре

Лист 3.2. – План ЕЕ и ТТ инфраструктуре

Лист 3.3. – План гасификације и топлификације

Лист 3.4.– Синхрон план

Лист 3.5.– Попречни профили са инфраструктуром

Лист 4 - План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

ДОКУМЕНТАЦИЈА

-Копија плана

-Геодетска ситуација

-Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 06-26/15-25-20 од 10.9.2015.год.)

-Одлука о неприступању изарди Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Улица Италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице Мајор Јаше Ђурђевића у Лозници (бр. 14-С/2015 од 28.8.2015.год.)

- Услови за израду плана издати од стране ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Лозница, бр. 4-8/16 од 22.02.2016. год.

- Услови за израду плана издати од стране, Телеком Србија,, АД Београд, ИЈ Шабац

бр. 7010-57487/1 од 4.03.2016. год.

- Услови за израду плана издати од стране ЈКП Топлана-Лозница бр. 191-1 од 17.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту природе Србије бр. 020-321/2 од 18.03.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Шапцу бр. 217-1503/16-1 од 17.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране ЈП Водовод и канализација Лозница, бр. 8/279 од 29.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Лозница-Гас ДОО Лозница бр. 57/16 од 12.02.2016. год.
- Услови за израду плана издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ваљево бр. 65/1 од 11.03.2016. год.
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501-61/2016-V од 13.07.2016. год.
- Оглас о раном јавном увиду, Одељење за планирање и изградњу
- Примедбе грађана
- Извештај о обављеном раном јавном увиду, Комисија за планове Града Лозница, 20.4.2016. г.
- Записник са 33. седнице Комисије за планове Града Лозница бр. 9/2016 од 29.8.2016. год.
- Извештај о стручној контроли нацрта плана, 33. седница Комисије за планове, одржане 29.8.2016. год
- Примедбе грађана изнете у току јавног увида
- Извештај о обављеном јавном увиду, 35. седница Комисија за планове, 3. и 7.11.2016. год
- Одлука о доношењу плана, Скупштина Града Лознице, бр. 06-44/16-7-2 од 29.12.2016. године

НАРУЧИЛАЦ

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА

ГРАД ЛОЗНИЦА

Ј.П. Дирекција за развој и
урбанистичко планирање
“УРБОПЛАН” Лозница

Радни тим:

Сарадници:

Александар Петровић, дипл.елект.инж.
Марко Николић, дипл.инж.грађ.
Катарина Пејаковић, дипл.грађ.инж.
Јасмина Искић, инж.електр.
Нада Миленковић, инж. геод.
Јелена Грујић, дипл. инж. арх.
Мирослав Павловић, дипл.прост.планер

Носилац задатка

ЈП "УРБОПЛАН"Лозница
Директор

/Драгана Јовановић, дипл.инж.арх./

/Владан Трипковић, дипл.пр.планер./