



**“ANDZOR ENGINEERING” D.O.O.
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ЕКОЛОГИЈУ**

**ИВЕ АНДРИЋА бр.13, 21 000 НОВИ САД
Тел/факс: 021/ 63 64 317**

ОБЈЕКАТ: Примопредајна станица за гас

ЛОКАЦИЈА: Катастарска општина Лозница

ИНВЕСТИТОР: ЈП “СРБИЈАГАС” Народног
фронта бр.12, Нови Сад

БРОЈ ЕЛАБОРАТА: ПДР-683/18

**План детаљне регулације за изградњу примопредајне
станице за гас “Лозница” у Лозници – материјал за
рани јавни увид**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ана Виријевић, дипл инж арх
бр. лиценце 200 1362 13

За "ANDZOR ENGINEERING" доо
директор:

јануар, 2018. године, Нови Сад

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ПРИМОПРЕДАЈНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС “ЛОЗНИЦА” У
ЛОЗНИЦИ
-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ИНВЕСТИТОР ИЗРАДЕ ПЛАНА: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ “СРБИЈАГАС”
Народног фронта бр.12, Нови Сад

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: "Andzor engineering" doo, Нови Сад, Иве Андрића 13

ДИРЕКТОР: Зоран Вукадиновић, маг. инж. саоб.

БРОЈ: ПДР-683/17

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ана Виријевић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Зоран Вукадиновић, маг. инж. саоб.
Зоран Деспотовић, маг. инж. саоб.
Смиљана Драгићевић, маг. инж. арх.
Татјана Вујиновић, дипл. инж. арх.
Игор Јелић, мастер инж. арх.
Стефана Станисављевић, маг. прост. планирања

САДРЖАЈ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРИМОПРЕДАЈНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС “ЛОЗНИЦА” У ЛОЗНИЦИ -РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда одговорног урбанисте

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....	2
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	2
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	8
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	9
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНУ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	10
....	
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	12

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА, ЛИСТ 3.2 – План функционалне организације насеља (типичне насељске целине)	P = 1: 10 000
1.2 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА, ЛИСТ 5.4 – План саобраћаја, регулације и нивелације (детаљна карта 5.4)	P = 1: 5 000
1.3 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА, ЛИСТ 10 – План гасификације	P = 1: 10 000
2. ШИРЕ ОКРУЖЕЊЕ	P = 1: 2 500
3. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ПРЕЛИМИНАРНОМ ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	P = 1: 2 500
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У ОКВИРУ ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	P = 1: 2 500
5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P = 1: 1 000

В) ПРИЛОЗИ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

В) ПРИЛОЗИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРИМОПРЕДАЈНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС “ЛОЗНИЦА” У ЛОЗНИЦИ -РАНИ ЈАВНИ УВИД-

УВОД

Изради Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници (Скупштина града Лозница, број: 06-40/17-15-4 од 26.12.2017. године) (у даљем тексту – План).

У складу са Одлуком број: Сл./2017 Одељења за планирање и изградњу Градске управе града Лозница, приступа се изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници на животну средину.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/2015);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници (Скупштина града Лозница, број: 06-40/17-15-4 од 26.12.2017. године).

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница” број: 3/2014 и 12/2014).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници утврђује се као прелиминарна, а коначна граница Плана ће се дефинисати у фази израде нацрта.

Све катастарске парцеле у обухвату прелиминарне границе Плана налазе се на КО Лозница.

Прелиминарна граница Плана обухвата целе катастарске парцеле бр. 968/1, 968/2, 968/3, 968/4, 963, 964, 1132, 1133, 1134, 1043, 1044, као и делове катастарских парцела бр. 962, 1045/1, 1045/2, 1041 и 1042. Делови катастарских парцела који улазе у обухват дефинисани су регулационом линијом која одваја саобраћајне површине од површина намењених за становање, а која је преузета из Плана генералне регулације.

Прелиминарном границом обухваћен је простор површине 7,36 ha.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

(“Службени лист града Лозница”, бр. 3/14 и 12/14)

7.0 ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје на простор града Лознице је подељено на пет типичних насељских целина које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала као и будућих праваца развоја:

- централна зона (ужи и шири градски центар),
- ванцентрална зона,
- **приградска зона,**
- викенд зона и
- рурална зона

Приградске зоне обухватају зоне функција које се налазе у приградским деловима града, на уласку-изласку у и из града и поред главних саобраћајних праваца. Такође приградским зонама припада и појас у оквиру грађевинског подручја који се наслања на зону уређења функција ванцентралне зоне, док у залеђу остају пољопривредне и шумске површине.

9.2.7 ИНФРАСТРУКТУРА

9.2.7.1 ГАСИФИКАЦИЈА

Кроз територију града Лозница пролази магистрални гасовод Батајница-Сарајево, максималног радног притиска 50 бар и називног пречника ДН 400mm, годишњег капацитета 420 милиона m³ природног гаса.

10.1.4.3 Становање у приградској зони

Ову зону карактерише тренд започете породичне стамбене изградње, са (углавном) неуспостављеном регулацијом блокова и јасно издвојеним стамбеним зонама.

Приградско становање се, осим компактне зоне која обухвата градско подручје, простире и уз важније саобраћајне правце – потез Лозница- Шабац, унутрашњи новопланирани обилазни прстен, попречне уводне правце у град на северу подручја, као и уз интензивније путне правце у јужном делу града, где је увелико започет тренд изградње стамбених објеката.

Уз потез важних саобраћајница, стамбена функција комбинује се у највећој мери са сервисима, услужним и комерцијалним функцијама.

У оквиру приградске зоне, предвиђа се развој становања нижих густина изграђености.

План уређења приградске зоне подразумева дефинисање јасних регулационих и нивелационих карактеристика простора, регулацију блокова или зона, инфраструктурно опремање простора, повезивање на градске комуналне системе, изградњу објекта друштвене инфраструктуре, увођење ширег спектра централних функција, нарочито у зонама локалних и линеарних центара, уређење рекреативних простора и центра слободног времена, примарне здравствене заштите, итд.

За активирање рубних делова приградског подручја као и потеза линеарних центара у оквиру ове зоне, неопходан предуслов је изградња и заокружење уличне мреже и коридора главних саобраћајних праваца.

10.1.7 МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Основни задатак планираног система саобраћајница је да побољша прилаз градском ткиву и систему уличне мреже да прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај и то пре свега са сврхом стан-посао и обезбеди вођење даљинског саобраћаја на најразличитијим улазно-излазним правцима.

Такође, предложен систем уличне мреже која у основи има радијално-прстенести облик значајно је побољшан планираним ободним везама које треба да омогуће бољу комуникацију приликом изворно-циљних и транзитних кретања, а које не пролазе кроз централно подручје.

Саобраћајну мрежу Града Лознице чиниће следеће категорије саобраћајница:

- **Државни путеви I-V реда бр.26 и бр. 27**
- Државни путеви I-V реда бр. 330 (Зајачки пут) и бр. 332 (Жеравија- Тршић)
- градска магистрала,
- градске саобраћајнице I-A реда,
- градске саобраћајнице II-A реда
- сабирне саобраћајнице и

- саобраћајнице III реда.

Као најзначајније побољшање саобраћајне мреже је предвиђена изградња односно реконструкција Државног пута I-V реда бр.26 до попречног профила са четири саобраћајне траке и који је обрађен ПППН инфраструктурног коридора државног пута I-V реда бр.26 (Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница) те ће услови одређени тим планом на подручју ПГР Лознице важити у потпуности.

Категоризација уличне мреже на простору ПГР-а извршена је функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући техничко-експлоатациони стандард.

Градске саобраћајнице II реда су планиране тако да омогуће везу кружних прстенова са централним градским подручјем и у основи су радијалне.

У категорију градских саобраћајница II реда убрајају се:

- ул. Петра Комарчевића,
- ул. Луке Стевића, (траса државног пута I-V бр. 27)
- ул. Булевар Доситеја Обрадовића (траса државног пута I-V бр. 27)
- ул. Анте Богђевића,
- уч. 26. Септембра,
- **ул. Дринска,**
- правац улица 7.јула и ул. Ужичке,
- ул. Радничка,
- правац ул. Карађорђева и ул. Кнеза Михајла
- ул. Поенкареова- Зајачки пут,
- део улице Бакал Милосава
- део улице Бакал Милосава,
- део улице Гучевске
- правац улица Марка Миловановића, Перовачке и Ђачке
- Јеренића пут,
- ул. Добросава Радосављевића
- правац улица М. Тита, ул. И.Л.Рибара, Јаше Ђурђевића и Гаврила Принципа.

Како би се омогућила квалитетнија веза улица вишег ранга са улицама локалног карактера планирана је изградња сабирних саобраћајница.

У оквиру ПГР-је предвиђене су категоризацијом и градске саобраћајнице III реда. У ту категоризацију спадају све услужне, стамбено-пословне и приступне саобраћајнице зависно од садржаја које опслужују. Њихова регулациона ширина зависи да ли се изграђују нове и реконструишу постојеће па се крећу од типа условно двосмерних за интегрисани саобраћај са мин. Регулацијом 5,0 метара до саобраћајница са коловозом и тротоарима денивелисаним у односу на коловоз са регулацијом 7,0-8,0m. На појединим улицама где су просторни услови отежани (завршена ивична изградња објеката) дозвољава се условно ширина регулације 4,0m као вид колско – пешачке саобраћајнице.

Изградња и реконструкција категорисаних саобраћајница реализоваће се према приоритетима у складу са значајем и стањем посматране саобраћајнице у складу са

средњорочним програмима развоја. У првом средњорочном периоду плана потребно је унапредити уличну мрежу кроз побољшање управљања саобраћајем и изградњу и реконструкцију приоритетних деоница шти би уз минимална инвестициона улагања допринело до најрационалнијег искоришћења постојећих капацитета.

Поред тога приоритет у изградњи би требала да има планирана обилазница везе између Државног пута I-V реда бр.26 и бр.27 која би у многоне растеретила централно градско подручје од транзитних кретања и допринела бољем функционисању постојеће саобраћајне инфраструктуре, као и безбеднијем одвијању саобраћаја. У планском периоду улична мрежа треба да омогући измештање транзитних токова изван централног подручја града као и да обезбеди унутарградска кретања која ће генерисати планирана намена површина.

Такође, приоритет у изградњи би морали да имају планирани денivelисани укрштаји градске магистрале и градских саобраћајница I реда са железничком пругом, а како би се омогућило неометано и безбедно функционисање саобраћаја на овим местима.

10.1.8. ИНФРАСТРУКТУРА

10.1.8.1. ГАСИФИКАЦИЈА

У обухвату плана у оквиру надлежности ЈП Србија-гас изграђени и у експлоатацији су следећи објекти: транспортни гасовод притиска до 50 бара РГ 04-05 Шабац – Лозница, пречника $\varnothing 404,4\text{mm}$ транспортни гасовод притиска до 50 бара- разводни гасовод до главне мерно регулационе станице (ГМРС) Лозница, пречника $\varnothing 168,3\text{mm}$ транспортни гасовод притиска до 50 бара – разводни гасовод до главне мерно регулационе станице (ГМРС) Лук, пречника $\varnothing 168,3\text{mm}$, ГМРС Лозница, ГМРС Лук. Потребно је гасовод и гасоводне објекте третирати као стечену обавезу у простору и сходно одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара ("Службени гласник РС" 37/13) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србија-гас (Нови Сад, октобар 2009.год) и поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а посебно:

- Ширина експлоатационог појаса гасовода РГ 04-05 Шабац- Лозница, разводног гасовода до главне ГМРС Лозница и разводног гасовода до главне ГМРС Лук износи 12m (6m са обе стране од гасовода) и у овом појасу је забрањено градити све објекте које нису у функцији гасовода. У овом појасу је забрањено изводити радове и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5m без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.
- Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода,
- Забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи, на растојањима мањим од 30m,
- Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5m,
- Минимална растојања од путева, железничких колосека, подземних линијских инфраструктурних објеката и регулационих водотокова или канала предвидети у

складу са чл. 19 наведеног Правилника,

- На укрштању гасовода са путевима угао осе гасовода према путу мора износити између 60° и 90°
- Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви је $0,8\text{m}$ за класу локације I, $1,0\text{m}$ за касу локације II, III и IV, а код укрштања са путевима је $13,5\text{m}$ до горње коте коловозне конструкције пута
- Минимално растојање ГМРС предвидети у складу са чланом 13 наведеног Правилника.

Мере заштите изграђеног гасовода (ручни и/или машински ископ, поступак у случају оштећења гасовода и сл.) се дају у поступку прибављања услова за издавање локацијске дозволе и израде техничке документације.

11. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

11.1 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена – Породично становање.

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

Намена површина дефинисана овим планом у зонама у којима је обавезна израда планова нижег реда је усмеравајућег карактера и може се мењати, односно дефинисати другачије приликом израде планова нижег реда. Могућа је промена планиране намене и површина и у осталим случајевима (изван зона за обавезну израду плана нижег реда), али једино израдом плана нижег реда, а препорука је да то буду намене компатибилне планираним.

11.2 ПРАВИЛНИК

Б. СТАНОВАЊЕ

Б.1 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА БЛОКОВЕ, ЦЕЛИНЕ И ПАРЦЕЛЕ СА СТАНОВАЊЕМ НИСКИХ ГУСТИНА ИЗГРАЂЕНОСТИ

Б.1.2 Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у приградским зонама

Парцела:

минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте – 500m^2
- за двојне објекте – 400m^2 (ако је двојни објекат на једној парцели)
- за двојне објекте – $2 \times 250\text{ m}^2$ (две парцеле)
- за објекте у низу - 250 m^2

минимална ширина парцеле

- за слободно стојеће објекте - 12m
- за двојне објекте – 20m ($2 \times 10\text{m}$ – две парцеле)
- за објекте у низу – 8m

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцели – 40%
- максимални индекс или степен заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама – 50%

Висинска регулација

- максимална спратност објеката – По+П+1+Пк
- максимална висина објекта
- до коте слемена -12,0m
 - спратност помоћних објеката – П
 - максимална висина помоћних објеката до коте слемена – 5,0m

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 износи – 5,0m

растојање објекта од бочних граница парцеле

- слободностојећи објекти
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације- 1,5m
- растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, западне и источне оријентације – 2,5m
- двојни објекти- 4,0m
 - у прекинутом низу -2,5m

растојање објеката од бочних суседних објеката

- слободностојећи објекти – 4,0m
- двојни објекти – 5,0m
- у прекинутом низу – 4,0m
- минимално растојање два објекта на парцели – 4,0m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле – 10,0m
- минималан проценат зелене површине на парцели - 30%

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Обухват Плана детаљне регулације се налази оквиру грађевинског подручја у типичној насељској целини – приградска зона дефинисаној Планом генералне регулације.

Западно од обухвата, паралелно са реком Дрином, пружа се траса државног пут IB реда број 26 – Београд – Обреновац – Шабац – Лозница – државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник). Са источне стране је траса Дринске улице која је део насељске саобраћајне мреже - градска саобраћајница II реда, у складу са категоризацијом Плана генералне регулације насељеног места Лозница. У непосредном окружењу, уочљиво је да је започето формирање саобраћајне мреже – нема изграђених, асфалтираних улица, али је формиран приступни пут који прати облик постојеће к.п.бр. 962 и једним својим краком пролази кроз обухват спајајући Дринску улицу са државним путем, а другим прати источну границу обухвата.

У обухвату нема изграђених објеката стамбене намене.

Од постојеће комуналне инфраструктуре, кроз обухват Плана пролази гасовод DN 400 за Босну и Херцеговину. На посебној катастарској парцели бр. 1043 КО Лозница, изграђен је блок-вентил за регулацију протока гаса. Ван обухвата, а јужно од њега пролази постојећи далековод напонског нивоа 110 kV. Да ли ће он имати утицаја на планирање у обухвату Плана детаљне регулације утврдиће се фази израде нацрта када буду достављени услови надлежног предузећа.

Терен је раван, на коти 118,40 – 120,80 m_nv, повољан за изградњу.

Сво земљиште у граници Плана припада грађевинском земљишту, које је, постојећом планском документацијом намењено за површине јавних и осталих намена.

Постојећи начин коришћења земљишта у оквиру прелиминарне границе обухвата Плана приказана је у табели бр. 1:

Табела бр. 1 - Постојећи начин коришћења земљишта

Редни број	Грађевинско земљиште	Површина (ha)	Процент учешћа (%)
1	Саобраћајне површине – приступни пут	0,15	2,04
2	Блок-вентил – гасна инсталација	0,04	0,54
3	Неизграђено земљиште	7.17	97,42
Укупно (од 1 до 3)		7,36	100,00

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је решавање проблема око мерења транспортаних количина гаса за Босну и Херцеговину и усклађивање транспортног система са законском регулативом.

Наиме, тренутно се мерење транспортаних количина гаса за Босну и Херцеговину врши на примопредајној станици (ППС) “Зворник” која се налази на удаљености од 29 km од границе. Проблем представља лоше стање опреме, неусклађеност саме станице са тренутним законским прописима, редовно одржавање те станице, као и деонице гасовода који се налази на територији друге државе.

Да би се превазишли сви наведени проблеми и транспортни систем гаса ускладио са законском регулативом, ЈП “Србијагас” планира да изгради примопредајну станицу (ППС) “Лозница”. За функционисање ППС “Лозница” потребно је формирати парцелу одговарајућих димензија, обезбедити приступ парцели ППС на јавну саобраћајну површину и обезбедити прикључке на телекомуникациону и електро-мрежу. Парцела потребна за изградњу ППС је оквирно димензија 150x150 m, али ће се даљом разрадом одредити тачне димензије. Приступ новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини решиће се са локалне саобраћајне мреже. Услови и начин прикључења на комуналну инфраструктуру дефинисаће се на основу услова издатих од надлежних предузећа.

Дакле, како би се постигао основни циљ, Планом детаљне регулације потребно је:

- детаљно дефинисати намену грађевинског земљишта, тип, намену и капацитете објеката чија се изградња планира и урбанистичке параметре за изградњу;
- адекватно решити потребне саобраћајне прикључке;
- комунално опремити локацију-сагледати стање постојеће комуналне инфраструктуре, дефинисати прикључења на исту; дефинисати капацитете планиране комуналне инфраструктуре неопходне за правилно функционисање објеката;
- дефинисати регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање површина јавних намена;
- дефинисати мере заштите постојећег гасовода и планираних објеката у функцији гасовода узевши у обзир важност и специфичност постојећег вода;
- прописати мере заштите животне средине и заштите од елементарних непогода, пожара и акцидентата.

Доношењем Плана детаљне регулације створиће се услови да се реше имовинско-правни односи, дефинише јавни интерес и земљиште приведе планираној намени.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Сво земљиште у граници обухвата Измена и допуна Плана припада грађевинском земљишту, које је, према режиму коришћења земљишта, намењено за површине јавних и осталих намена.

Табела бр 2 – Планирана намена грађевинског земљишта

Редни број	Грађевинско земљиште	Површина (ha)	Процент учешћа (%)
1	Површине јавних намена	4,82	65,49
	1.1 Саобраћајне површине	0,52	7,06
	1.2 Комунални објекти – инсталације гасовода	4,30	58,43
2	Површине осталих намена - становање	2,54	34,51
Укупно (од 1 до 2)		7.36	100,00

Саобраћајне површине се преузете као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације за насељено место Лозница. Планиране саобраћајнице су ранга сабирне и градске саобраћајнице III реда, регулационог профила од 8,0 m.

Инсталације гасовода (поред гасоводних цеви) у обухвату Плана чиниће постојећи блок-вентил на к.п.бр. 1043 КО Лозница и планирана примопредајна станица “Лозница”.

Блок – вентил се задржава у постојећем стању.

Примопредајна станица “Лозница” је објекат чија је намена мерење протока гаса који се транспортује у Босну и Херцеговину. Осим уређаја у директној функцији станице (пријемно и отпремно чистачко место, везе станице и гасовода, сама мерна станица,...) потребно је организовати интерни саобраћај на парцели и, у кругу објекта, тј, унутар ограде, предвидети мали број објеката за краткотрајан и повремени боравак људи.

Становање је претежна намена земљишта у оквиру површина осталих намена. У овој зони се граде, преваходно, објекти у функцији породичног становања, а као објекти компатибилних намена могу се градити објекти терцијалних делатности (пословно-комерцијални, трговинско-услужни садржаји и туристичке делатности), објекти вишепородичног становања и зелене рекреативне површине.

Урбанистички параметри - становање:

Минимална површина грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте – 500 m²
- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу – 250 m².

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте – 12,0 m;
- за објекте у прекинутом низу – 10,0 m;
- за објекте у непрекинутом низу – 8,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за стамбене објекте – 40%
- на парцелама са комерцијалним функцијама- до 50%.

Висинска регулација

Максимална спратност објекта – По+П+1+Пк.

Максимална висина објекта до коте слемена – 12,0 m.

Минимални проценат слободних зелених површина

Минимални проценат зелене површине на парцели – 30%

Неопходно је спроводити мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, бр. 69/12).

Начин прикључења на постојећу и капацитети планиране комуналне инфраструктуре дефинисаће се у фази израде нацрта Плана детаљне регулације и у складу са конкретним подребама изградње, а у складу са условима надлежних предузећа.

Мере заштите животне средине детаљно ће се дефинисати Стратешком проценом утицаја на животну средину чија израда је прописана Одлуком о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу примопредајне станице за гас “Лозница” у Лозници.

Мере заштите од елементарних непогода ће се детаљно дефинисати у фази израде Нацрта плана. С обзиром на карактер планирање изградње, посебна пажња ће се обратити на услове и мере заштите од пожара и акцидената.

На основу Плана генералне регулације, на предметном подручју нема заштићених природних и културних добара. Детаљнији подаци о евентуалним условима заштите и очувања природних и културних добара добиће се од надлежних завода и уградити у нацрт Плана детаљне регулације.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

План детаљне регулације ће дефинисати све неопходне елементе и правила за уређење и изградњу у оквиру обухвата у складу са чланом 27. и 28 Закона о планирању и изградњи и чланом 25. и 26. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Доношење Плана детаљне регулације ће за последицу имати унапређење начина коришћења простора јер ће се створити услови за комунално опремање земљишта, а самим тим ће постати примамљивије за градњу нових објеката. Такође, извршиће се модернизација значајног инфраструктурног система изградњом новог објекта у складу са важећим прописима. Нови објекти ће се градити у складу са прописаним условима и мерама заштите животне средине, уз поштовање правила уређења и грађења на локацији и примену техничких и санитарних прописа при изградњи.

Доношење Плана детаљне регулације ће за предметну локацију омогућити утврђивање јавног интереса, решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и израду техничке документације за реализацију жељених инфраструктурних објеката.

Нови Сад, јануар 2018.

Одговорни урбаниста:

Ана Виријевић, дипл.инж.арх.