

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

- Чланови 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14 и 83/18), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", бр.64/2015)

-План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл.лист града Лознице бр. 3/2014 и 13/2018)

-План детаљне регулације блока између Улица Бојводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници (Сл.лист града Лознице бр. 25/16)

## **2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У обухвату овог урбанистичког пројекта је к.п.бр.5119/2 К.О. Лозница. Циљ израде урбанистичког пројекта је уређење простора у оквиру катастарске парцеле и изградња новог објекта чија је намена стамбено пословни објекат.

Изградња планираног објекта је предвиђена на К.П.5119/2 у КО Лозница у препису листа непокретности бр.6437 која се налази у насељеном месту Лозница у улици Војводе Мишића, која је у обухвату Плана детаљне регулације блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, где је за намену предвиђено на делу парцеле према улици Војводе Мишића, вишепородично становање, а на делу парцеле према задњем дворишту је дестимулација градње (није дозвољена градња нових објеката што укључује нелегално подигнуте објекте који су изведени без услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе на кп. које су у обухвату споменика културе "Лознички град" изузев кп. 5137 на којој није дозвољена градња, већ реконструкција постојећег објекта у функцији терцијалних делатности у складу са мерама техничке заштите надлежног Завода), а према ПГР-у за насељено место Лозница, у правилима грађења за безусловне парцеле, могућа је изградња објеката у функцији породичног становања (са једном стамбеном јединицом) и уз становање је дата могућност формирања пословног протора у приземљу објекта. Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу бр.1 (Извод из ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници).

## **3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

### **3.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а**

### Б.1.6. Урбанистички параметри за неусловне парцеле

<b>Намена:</b>	На постојећим грађевинским парцелама, које се налазе у свим зонама у оквиру грађевинског подручја, изузев ужег градског центра, и које су мање од површине прописане правилима овог плана, могућа је изградња објекта у функцији породичног становања (са једном стамбеном јединицом). Уз становање, даје се могућност формирања пословног простора у приземљу објекта.
<b>Индекс заузетости:</b>	-максимални индекс заузетости на парцели .....70%
<b>Висинска регулација:</b>	-максимална спратност објеката ..... По+П+1 -максимална висина објеката - до коте слемена .....8,0 м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	-минимално 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 -поштовати грађевинску линију која важи за блокове и целине у оквиру којих се неусловна парцела налази -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 - у прекинутом низу..... 2,5м -растојање објекта од бочних суседних објеката ..... 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 2,5 м
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	Изградња помоћних објеката није дозвољена
<b>Паркирање:</b>	Потребно је обезбедити једно паркинг место у оквиру парцеле.
<b>Уређење слободних површина:</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 5% површине парцеле. Површина за паркирање може бити озелењена али се не рачуна у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној

	локацији.
<b>Посебни услови:</b>	Објекат може имати само једну стамбену јединицу.

### **3.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Предметна парцела има површину од 147 м<sup>2</sup>, а у обухвату урбанистичког пројекта је грађевинска парцела у површини од 143 м<sup>2</sup>. На основу стања на терену, тј. због положаја суседног објекта на к.п. 5120 К.О. Лозница, који је својим делом залази на предметну парцелу, формиран је обухват који је умањен за 4м<sup>2</sup>. Изради Урбанистичког пројекта изградње се приступа јер је планирана пацела мања од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле са вишепородичним становањем и са терцијалним делатностима у зони ужег градског центра, а према правилима грађења из ПГР-а за насељено место Лозница.

Обрађивач је приступио изради урбанистичког пројекта након добијене Информације о локацији број 353-3-27/2019, којим ће се доказати могућност изградње на парцели уз поштовање свих других параметара. Према потребама конкретног инвеститора, потребно је кроз урбанистички пројекат дефинисати неопходан ниво комуналне опремљености: електро и тт инсталације, водоводне и канализационе мреже, прикључак на градски гасовод и приступ на јавну површину.

### **3.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА**

Локација предметне парцеле к.п. бр. 5119/2 К.О. Лозница је у обухвату ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници. Према ПДР-у, дозвољена намена је вишепородично становање са терцијалним делатностима, а према ПГР-у дозвољена намена је породично становање (са једном стамбеном јединицом) и могућност формирања пословног простора у приземљу објекта. Пошто је планирани објекат планиран да буде у функцији породичног становања са комерцијалним функцијама у сутерену објекта (због нагиба терена), на предметној парцели је могућа изградња ове врсте објекта.

### **3.3.ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Предметна катастарска парцела има површину од 147 м<sup>2</sup>. Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта, уколико се налази на простору на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер). У обухвату урбанистичког пројекта је грађевинска парцела у површини од 143 м<sup>2</sup>.

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору, а међним линијама према суседним парцелама и да обликом и површином одговара планом задатим параметрима што предметна грађевинска парцела **не испуњава**. 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 Плану детаљне регулације блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Бोगићевића у Лозници и ПГР-ом за насељено место Лозница.

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;

### **3.4.ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА**

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом која дефинише јавну површину на коју се прикључују приступне саобраћајнице. Предметна парцела се налази у Улици Војводе Мишића и има приступ на поменутој улици. Кроз израду овог урбанистичког пројекта се задржава постојећи прилаз. Јавна површина и приступна саобраћајница су приказане на графичком прилогу бр.5 ( Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације).

### **3.5.УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

#### **Грађевинска линија**

Према Плану детаљне регулације блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, грађевинска линија приземља према улици Војводе Мишића је на регулационој линији која је дата Планом.

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

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% 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

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.

Овим урбанистичким пројектом је предвиђени су испади ( еркери ) на уличној фасади. Површина уличне фасаде је ~72.00 м<sup>2</sup> , а површина фасаде на испадима је ~22,00м<sup>2</sup> (30.55%), а максимална дужина испада је 0.60м. Површина јужне дворишне фасаде је ~77.00 м<sup>2</sup> а површина фасаде на испадима је ~12.00 м<sup>2</sup> ( 16.00 % ) а максимална дужина испада је 1.20м.

Габарити етажа изнад приземља прелазе грађевинску линију у виду еркера у оквиру дозвољених параметара и то: Све поменуте грађевинске линије су предвиђене ПДР-ом блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници. Све грађевинске линије објекта и еркери су приказане на графичком прилогу бр.5 ( Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације).

### **Удаљеност од међе и суседа**

Према ПДР-у блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници: Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Према урбанистичком пројекту објекат је са северне стране постављен на грађевинску, тј. регулациону линију. Са западне стране објекат је постављен на међу са катастарском парцелом 5119/1. Објекат је на источној страни постављен уз објекат који се налази на катастарској парцели 5120 и који својим делом залази у предметну парцелу овог урбанистичког пројекта у површини од 4 м<sup>2</sup>. У односу на задњу ( јужну ) међу, објекат је постављен на линију зоне изградње дате ПДР-ом блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована

Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

### **Спратност**

На планираном објекту предвиђена је спратност Су+П+1 (сутерен, приземље и спрат), његова планирана висина до коте слемена износи 8.00м. Према ПДР-у блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, на предметној локацији максимална дозвољена спратност објекта је По+П+2, а максимална висина објекта је 14.0м, а према ПГР-у за насељено место Лозница дозвољена спратност објекта је П+1, а максимална висина објекта је 8.0м

### **Индекс или степен заузетости**

Планирани објекат у основи приземља има бруто грађевинску површину од 64,05 м<sup>2</sup> док је бруто површина прве и друге етажа 73,77 м<sup>2</sup>. Пошто је површина грађевинске парцеле у обухвату урбанистичког пројекта 143.00 м<sup>2</sup>, планирани индекс заузетости износи 51.59%, а према дате ПДР-у блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, максимални индекс заузетости износи 70%.

### **Кровови**

Према ПДР-у блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Препорука је, нарочито на парцелама уз улицу Војводе Мишића, да се изведу равни кровови са озелењеним површинама или кровним баштама у циљу што веће изградње одрживих објеката и ЕЕ објеката. Кров предметног објекта је предвиђен да буде кос кров, покривен црепом. Израђен је од дрвене конструкције нагиба 21 степен.

### **Одвођење атмосферских вода**

Одвођење атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Атмосферске воде са крова се прикупљају хоризонталним и вертикалним олуцима и одводе се у уличну атмосферску канализациону мрежу.

## **4.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

У складу са планираним решењем у обухвату урбанистичког пројекта достигнути су следећи параметри:

-површина парцеле (кп бр. 5119/2).....00 01 47 ха  
-земљиште обухваћено пројектом (кп бр.5119/2).....00 01 43 ха

-спратност објекта.....	Су+П+1
-бруто развијена површина приземља.....	64.05 м2
-бруто развијена површина свих надземних етажа.....	73.77 м2
-бруто развијена површина објекта.....	211.57 м2
-индекс заузетости.....	51.59%
-зелене површине.....	78.00м2 54.55%

( Према ПДР-у блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници , максимални индекс заузетости за парцеле на којима је предвиђено вишепородично становање са терцијалним делатностима у зони ужег градског центра где се налази предметна локација , потребно је обезбедити минимално 10 % зеленила , а дозвољен индекс или степен заузетости на парцелама износи 70%. Основна намена површина и објекта, диспозиција, максималне зоне изграђености, саобраћајне површине на парцели, паркинзи и зелене површине приказане су на графичким прилозима „Урбанистичко решење намене површина,, и „Урбанистичко решење саобраћаја, нивелације и регулације,, .

-Услови за паркирање и уређење слободних површина

Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.

Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:  
- за трговину и административно-пословне објекте .....1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> продајног простора;

Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.).

Предвиђено је једно паркинг места у оквиру предметне парцеле. Укупна површина пословног простора износи 74.41м<sup>2</sup>, а укупан број стамбених јединица је 1. Укупан број паркинг места на парцели је 1.

#### **4.1.ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

На предметној парцели се налазе два објекта од којих је један помоћни објекат у површини од 2.6 м<sup>2</sup> који нема одобрење за изградњу и објекат чија је изградња прекинута због непотпуне техничке документације за изградњу истог, у површини од 46.80 м<sup>2</sup>. Сви објекти су планирани за уклањање у укупној површини од 49.40 м<sup>2</sup>.



## **4.2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ И ГАРАЖЕ**

Није озвољена је изградња помоћних објеката. Не планира се изградња помоћних објеката на парцели већ су све помоћне просторије смештене унутар предметног објекта.

## **4.3. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ**

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

Уколико се укаже потреба, као нпр. из безбедносних разлога (ограда уз рампу и сл.) грађевинске парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној страни не могу се отворити ван регулационе линије.

Урбанистичким пројектом није предвиђено ограда парцеле.

## **5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Избор зеленила и партерно уређење може бити по избору инвеститора. За нове објекте, обавезно је формирање зелених површина на минимално 10 % површине сваке парцеле. Паркинг површине могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелене површине приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

## **6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

### **6.1. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

У складу са нивелационим и регулационим решењем ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници, приступ предметној локацији је предвиђен са већ постојећег колско-пешачких прилаза директно из улице Војводе Мишића. Паркирање је предвиђено у оквиру сутеренске етаже објекта.

Саобраћајна и нивелациона решења су приказана на Графичком прилогу бр.5. ( Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације).

### **6.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРА СТРУКТУРУ**

## **6.2.1.ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Постојеће стање Водовод**

У улици Војводе Мишића налази се дистрибутивни цевовод питке воде, ливено гвоздени Ø110мм. Снабдевање планираног објекта санитарном водом је могуће остварити.

### **Канализација**

У улици Војводе Мишића, налази се керамички колектор фекалне канализације Ø200мм. Колектори је оптерећен постојећим корисницима и није у могућности да прими нове кориснике. Планирани објекат тренутно није могуће прикључити на постојеће колекторе.

### **Планирано стање Водовод**

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на водоводну мрежу које је издало ЈП „Водовод и канализација,, у Лозници бр. 75/744 од 29.06.2018. год. као овлашћено предузеће за дистрибуцију воде. Прикључак извести на постојећу уличну водоводну челично - поцинковану цев пречника 110 мм у којој радни притисак на месту прикључка износи од 4.0 до 6.0 бара. Прикључни цевовод од уличне водоводне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво праволинијски, управно на уличну цев. Склониште за водомер пројектовати на удаљености од 3 м од регулационе линије унутрашњих димензија 1.20x1.20x1.30 м, за један најмањи водомер а за сваки следећи водомер склониште проширити за 30 цм до пречника Ø 50 мм а преко Ø 50 мм проширити за 50 цм , дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се поставља минимум 30 цм од дна шахте са ослонцем испод.

Поставити централни водомер који ће мерити укупну потрошњу воде у објекту, димензионисати га у складу са хидрауличким прорачуном за предвиђени опсег потрошње и поставити га у водомерно окно. Уколико се у објекту налази више засебних потрошача (станови,локали...) предвидети за сваку потрошачку јединицу посебан водомер који ће бити смештени у заједничким просторијама (ходницима).

### **Канализација**

Планира се прикључење на фекални колектор у улици Војводе Мишића. Колектор тренутно није у могућности да прими нове кориснике али је предвиђена његова реконструкција. У поступку израде пројектне документације инвеститор је

обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на канализациону мрежу у складу са саглашношћу издатом од ЈП „Водовод и канализација,, у Лозници бр. 75/744 од 29.06.2018..год. који је саставни део документације урбанистичког пројекта. Прикључну канализациону цев предметног објекта на уличну канализациону мрежу димензионисати тако да задовољи потребе свих садржаја у оквиру парцеле. Прикључна канализациона цев не сме бити мањег пречника од 160 мм. Подрумске просторије могу се прикључити на канализациону мрежу препумпавањем. Гранично ревизионо у кругу предметне парцеле предвидети на одстојању највише од 3 м од регулационе линије. У гранично ревизионо окно укључити све фекалне воде са предметног објекта. Улични колектор је предвиђен само за фекалну канализацију и строго се забрањује укључење кишне канализације.

Пројектовати прикључење од граничног ревизионог окна најкраћим путем до ревизионог окна на уличној канализацији канализационом цеви са падом од 2% до 6%. Дати цевовод поставити у слоју песка 10 цм изнад и испод цевовода у каналу са пројектованим падом минималне дубине 1 м. Пројекат радити тако да се прикључна цев улива у улични ревизиони шахт на коти која је виша од коте дна уличног канализационог колектора за минимум 50 цм. Квалитет отпадних вода које се упуштају у улични колектор градског канализационог система мора одговарати Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, при чему температура воде не сме бити већа од 40 степени.

## **6.2.2.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:**

### **Електроенергетска мрежа**

За прикључење будућег објекта искористити два постојећа прикључка и урадити један нов прикључак. Планирати слободностојећи мерни ормар типа МО-3, који ће бити постављен на линију разграничења власништва парцеле и јавне површине.

Остали услови:

- Грађевинске радове у близини електроенергетског објекта вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;

- Најкасније осам (8) дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката, инвеститор је у обавези да се писменим путем обрати Служби за припрему и надзор одржавања ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон;
- У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката, морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици ( Службени гласник РС број 145/14), сноси инвеститор објекта због чије се градње измешта постојећи објекат;
- Заштиту и обезбеђење постојећих објеката ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
- Подносилац захтева сноси све трошкове евентуалног оштећења наших надземних постојећих енергетских објеката, насталих не пажњом извозача радова или не поштовањем ових услова;
- Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за гражевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција у Лозница ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

## **Телекомуникације**

На предметној ситуацији у оквиру регулационих линија, не постоје подземни ТК објекти.

Пројектном документацијом планирати надземно прикључење предметног објекта на дистрибутивну ТК мрежу.

### **6.2.3.ГАСНА МРЕЖА**

У условима „ЛОЗНИЦА ГАС“, број: LG-100/18 од 08.06.2018.констатовано је да се предметни објекат налази у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа и да се објекат може прикључити на исту у улици Војводе Мишића. На предметној к.п. 5119/2 К.О. Лозница постоји гасни прикључак који је потребно изместити за време изградње предметног објекта, а након завршетка изградње, објекат је могуће прикључити на постојећи прикључак.

## **7.ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Инжињерскогеолошки услови нису дати јер нису рађена предходна инжењерско геолошка испитивања. Увидом на лицу места није примећена никаква нестабилност тла, а на постојећим објектима нема оштећења од евентуалног покретања тла. Инвеститор се обавезује да када започне радове и примети било какву нестабилност тла обустави радове и изврши геомеханичка испитивања.

## **8.МЕРЕ ЗАШТИТЕ 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

## **9.УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

Услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова, Одељење за вандредне ситуације и спасавање у Шапцу, број 09/34 бр. 217-7766/18-1 од 17.10.2018. год. обавезују да приликом израде урбанистичког пројекта на КП бр 5119/2.

- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мере заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама члан 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ( Сл. Гласник РС бр 54/15) и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локациским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15 и 114/15)
- У поступку прибављања локациским услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно члану 16 став 2 1 Уредбе о локациским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15 и 114/15), узимајући у обзир да због специфичности објекта План детаљне регулације не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара.
- У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара, приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказа не мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање

заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15)

- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко-технолошку целину која може самостално користити
- Објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од Пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 8/95)
- Обезбедити ходрантску мрежу која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.Гласник РС бр. 3/18)
- У делу објекта у којем је предвиђено гаражирање придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле. (Сл. Лист СЦГ бр. 31/05)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. Лист СФРЈ бр. 13/78 и 37/95)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекат од атмосферског пражњења (Сл. СРЈ бр. 11/96)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 87/93)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл. Лист СРЈ бр. 24/93)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електро-енергетских постојења и водова (Сл. Лист СФРЈ бр. 41/93)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиу електро-енергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 74/90)

Као и други Правилници и стандарди са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

## **10.УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Приликом утврђивања регулације и грађевинских линија и услова за изградњу објеката, обезбеђени су основни услови проходности у случају

зарушавања објеката. Сви нови објекти морају бити пројектовани и изведени према условима из сеизмике и са постављеним громобранима.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Према условима Завода за заштиту споменика културе „Ваљево“ број: 478/1-2018. од 14.01.2018. године, предметна локација се налази у оквиру лозничког града у Лозници који је проглашен културним добром-спомеником културе Одлуком СО Лозница бр: 06-6/82 од 07.12.1982. године ( „Службени Лист општине Лозница“, бр. 8/82 ), а што је правни основ примене Закона о културним добрима и надлежности ове установе заштите као имаоца јавних овлашћења.

Парцела својим положајем и нагибом према северу , дозвољава пројектовање и изградњу стамбено пословног објекта спратности П+2 на регулационој линији улице. Предложен висински габарит зграде не угрожава визуру према заштићеном НКД па је служба заштите мишљења да се на предметној локацији може изградити објекат према приложеним условима. Због отворености објекта према заштићеној зони инсистира се на подједнаком значају и уличне фасаде према НКД. На тај начин би се самом здању дало на већем значају јер би се отворило према „заштићеној“ зони НКД.

## **12. ТЕХНИЧКИ ОПИС**

Урбанистичким пројектом се дефинишу:

-услови за изградњу објекта  
-услови за уређење простора на парцели  
-услови за прикључење постојећих и планираних објеката на комуналну инфраструктуру

#### **ЛОКАЦИЈА:**

Овим пројектом је предвиђена изградња стамбеног објекта спратности Су+П+1 на кп. Бр.5119/2 КО Лозница.

#### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:**

На предметној парцели се налазе два објекта од којих је један помоћни објекат у површини од 2.6 м<sup>2</sup> који нема одобрење за изградњу и објекат чија је изградња прекинута због непотпуне техничке документације за изградњу истог, у површини од 46.80 м<sup>2</sup>. Сви објекти су планирани за уклањање у укупној површини од 49.40 м<sup>2</sup>.

#### **ДИСПОЗИЦИЈА:**

Изградња објекта је предвиђена у оквиру једне парцеле (кп 5119/2 КО Лозница) која се налази у улици Војводе Мишића.

Због нагиба терена од улице према дубини парцеле и због висинске разлике од приближно 2,4м, предвиђена спратност објекта је Су+П+1. Објекат је простог габарита максималних димензија 7.58 x 9.09м. Приступ објекту је из улице Војводе Мишића.

Објекат је са северне стране постављен на грађевинску, тј. регулациону линију. Са западне стране објекат је постављен на међу са катастарском парцелом 5119/1. Објекат је на источној страни постављен уз објекат који се налази на катастарској парцели 5120 и који својим делом залази у предметну парцелу овог урбанистичког пројекта у површини од 4 м<sup>2</sup>. У односу на задњу ( јужну ) међу, објекат је постављен на линију зоне изградње дате ПДР-ом блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници на графичком прилогу бр. 4.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације".

#### **ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ:**

Идејним решењем је планиран стамбено пословни објекат који се састоји од два улаза, један за пословни простор, а други за стамбени.

У сутерену се налази улаз у 1 пословни простор и наткривено паркинг место.

У приземљу се налази пословни простор који је унутрашњим степеништем повезан са пословним простором у сутерену, а на првом спрату се налази 1 стамбена јединица којој се приступа наткривеним спољним степеништем које улази у укупан габарит предметног објекта.

Предвиђено је једно паркинг место за једну стамбену јединицу и један пословни простор, а према параметрима датим Пдр-ом блока између Улица Војводе Мишића,



Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници и параметрима датим ПГР-ом за насељено место Лозница.

БИЛАНС ПОВРШИНА:

Биланс површина по етажама за цео објекат:

Етажа	Нето површина (m2)	Бруто грађевинска површина (m2)	Бруто грађевинска површина (m2)
Сутерен	52,60	64,05	211,57
приземље	62,08	73,77	
1.спрат	60,88	73,77	

Биланс површина за објекат према урбанистичким параметрима:

Земљиште	У обухвату пројекта	
	(m2)	%
Површина земљишта	143	97,28
Површина под објектима(заузетост)	73,77	51,59
Бруто грађевинска површина	211,57	
Зеленило	54,55 м2	

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

Предвиђена је армирано-бетонска скелетна конструкцијаи темељна контраплата. У спољној обради објекта је предвиђена термоизолациона демит фасада.

Зидови могу бити од клима блокова. Преградни зидови су предвиђени од опеке или од гипс-картонских плоча на металној подконструкцији.

Унутрашња обрада подова, плафона и зидова предвиђена је у складу са наменом новопроектваног објекта. За подне облоге је потребно предвидети могућност употребе ламината, паркета и сличних материјала у деловима где је предвиђено становање, док је у санитарним просторијама потребно предвидети керамичке плочице. У комуникацијским деловима објекта (, ходници, степеништа) предвиђена је могућност коришћења керамике, ливеног пода и сл. Под гараже мора имати подлогу за средње тешки саобраћај. Зидове и плафоне је потребно малтерисати.

Кров је пројектован као кос кров нагиба 21°.

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Од инсталација су предвиђене електро, тт, машинске, гасне инсталације и инсталације водовода и канализације.

### **13. ВОЛУМЕТРИЈСКА АНАЛИЗА**

Локација предметне парцеле к.п. бр. 5119/2 К.О. Лозница је у обухвату ПДР-а блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници. Дозвољена намена је вишепородично становање са терцијалним делатностиима, а према ПГР-у за насељено место Лозница, у правилима грађења за безусловне парцеле, могућа је изградња објекта у функцији породичног становања (са једном стамбеном јединицом) и уз становање је дата могућност формирања пословног протора у приземљу објекта. На основу обиласка терена и увида у постојеће стање у непосредном окружењу предметне локације, парцела својим положајем и нагибом према северу, дозвољава пројектовање и изградњу стамбено пословног објекта спратности Су+П+1. Предложен висински габарит зграде не угрожава визуру у односу на суседне објекте и према заштићеном непокретном културном добру-Лозничком граду. Инсолација предметног објекта као и околних постојећих и планираних објекта није угрожена. Горе описана волуметрија је приказана на графичким прилозима ове волуметријске анализа.

**Графички прилог бр. 3: Планирано стање**



**Графички прилог бр. 4: Планирано стање**



**ИЗГЛЕД ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА:**



## 14. НАПОМЕНЕ

Сходно одредбама чл.60 – 64 Закона о планирању и изградњи ( "Сл. гласник РС", бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС,50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014,145/2014 и 83/18 ) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Одељење за планирање и изградњу Града Лознице ће потврдити овај урбанистички пројекат у складу са законом а по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.Урбанистички пројекат је урађен у 3 аналогна и 7 дигиталних примерака.

## **ГРАФИЧКИ ДЕО:**

- 1. ИЗВОД ИЗ ПДР-А блока између Улица Војводе Мишића, Ђуре Јакшића, Светог Саве, Јована Цвијића и Трга Анте Богићевића у Лозници**
- 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
- 3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ**
- 4. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**
- 5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**
- 6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ Н ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЕЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 8. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ГАСИФИКАЦИЈЕ И ТОПЛИФИКАЦИЈЕ**

## **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:**

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**