

Subić company doo

друштво за консалтинг, промет и услуге
тел. + 381 15 892 292 email: zikosubic@gmail.com
адреса: Ивана Горана Ковачића 5, Лозница, Србија
мб. 07850778 пиб. 102325639 тр. 330-14000606-47



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ К.П. БР. 8602 К.О. ЛОЗНИЦА

Лозница ФЕБРУАР. 2021
године

Ев. Бр.
01/уп

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА

Иван Пантелић, Лозница, Пашићева 11 и Милан Пантелић из Београда, Прашка 37

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:

Жико Субић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Дијана Томић, дипл.инж.арх.

Анка Саватић, маст.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Члана 60. Став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/20), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", бр.32/2019)
- План детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници („Службени лист града Лозница“ број 16/2016)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта је грађевинска парцела бр.8602 КО Лозница у површини од 347м², која се обрађена Планом детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници („Службени лист града Лозница“ број 16/2016). Део предметне парцеле са западне стране Планом је одређено да се одвоји за површину јавне намене – за саобраћајницу. Део који се одваја је површине 4м², тако да површина парцеле на којој ће бити изградња је 343м². Објекат који се налази на суседној катастарској парцели са северне стране 8601 КО Лозница има употребну дозволу и својим делом у површини од 1,00м² прелази на предметну парцелу 8602 КО Лозница. Инвеститиор је покушао да усагласи међу, али није било могуће јер суседна парцела није у власништву, већ је у корисничком статусу. Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња стамбено-пословног објекта у прекинутом низу у Улици Жикице Јовановића.

2.1. Анализа постојећег стања

Изградња планираног објекта је предвиђена на к.п.бр.8602 у КО Лозница, према препису листа непокретности бр.6303, која се налази у оквиру уже градске зоне у оквиру Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници.

Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу бр.1 (Извод из Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници).

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметна парцела има површину од 343м², а то је мање од дозвољене толеранције од 5% (коју предвиђа План) у односу на минималну прописану површину парцеле за ту зону (минимум је 500м²). Зато се приступа изради Урбанистичког пројекта изградње којим ће се доказати могућност изградње на парцели уз поштовање свих других параметара и по изразитој жељи

инвеститиора. Обрађивач је приступио изради пројекта након добијене информације о локацији у којој је потврђена могућност израде урбанистичког пројекта.

Према потребама и жељама конкретног инвеститора, потребно је кроз урбанистички пројекат дефинисати неопходан ниво комуналне опремљености: електро и тт инсталације, водоводна и канализациона мрежа, прикључак на градски гасовод и приступ на јавну површину.

3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Локација предметне парцеле КП бр. 8602 К.О. Лозница је у обухвату Плана детаљне регулације блока између Улица Жикице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници, где су за претежну намену предвиђено вишепородично становање и саобраћајне површине.

3.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

На парцели се планира стамбено-пословни објекат у непрекидном низу.

Објекат вишепородичног становања смештен је у Улици Жикице Јовановића на катастарској парцели 8602 у Лозници. Површина парцеле је без дела који се одваја за саобраћајницу 343м². Парцела излази на улицу свим западним делом.

У погледу вертикалне регулације, предвиђено је да објекат буде спратности П+4 (приземље и четири спрата).

Предметни објекат је предвиђен у основи спољашњих хоризонталних габарита максималне ширине 14.53 метара и максималне дужине 25.75 метара. Удаљен је од суседне парцеле на 0,00 са северне и јужне стране, а на делу објекта који се одвојио од међе са северне стране на 3,66 метара. Од задње међе објекат је поставен на удаљењу од 3,27 метара. У приземљу је предвиђен један пословни простор, улаз у стамбени део са степеништем и паркирање у задњем делу објекта. На првом и другом спрату су по три стамбене јединице (један двособан, један трособан и један четворособан стан), а на трећем и четвртом је смештено по четири стамбене јединице (два двособна и два трособна стана). Укупно је предвиђено 14 станова.

Укупна БРГП је 1216,85м² а укупна НЕТО површина 880,87м².

Објекат је категорије Б, класификациона ознака 112221 - издвојене стамбене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће

са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак. за стално становање или повремени боравак.

Приступ парцели за посетиоце и запослене је предвиђен са западне стране, из Улице Жикице Јовановића.

За потребе објекта који је предмет овог пројекта, на парцели је обезбеђено 8 паркинг места. Приликом утврђивања потребног броја паркинг места, поштовани су општи нормативи приказани у Плану, тако да је за предметну парцелу која нема довољну површину потребно обезбедити 50% паркинг места од укупног броја стамбених јединица, а то је 50% од 14→7. Обезбеђено је 7 паркинг места за станаре, а једно паркинг место за пословни простор. Површина пословног простора је 41,28м². Норматив је једно паркинг место на 100м² за трговину и административно-пословне просторе.

3.3. ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА

Приступ парцели за посетиоце и запослене је предвиђен са западне стране, из Улице Жикице Јовановића.

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Предметни објекат је постављен на грађевнску линију. Од бочних међа је удаљен на 0,00м и од задње 3,27м.

Објекат је предвиђен спратности мах Пр+4.

Процент заузетости је 69,97% а кров је кос нагиба од 13%.

Одводњавање се врши преко олучних вертикала, које треба спровести на зелену површину у оквиру парцеле.

3.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

3.5.1.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

3.5.1.2. 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 објекта) морају се уклонити.

Код изградње у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија (пошто је планом испоштован услов да растојање између објекта већи од $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта). Међутим, у том случају нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објекта 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 $1,0 \text{ m}^2$ по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од $3,0 \text{ m}^2$. Најмања висина парапета отвора у светларнику је $1,8 \text{ m}$.

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

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

- дужина испада може бити максимално $1,0 \text{ m}$, ако је ширина тротоара већа од $3,5 \text{ m}$ и то на минималној висини од $4,0 \text{ m}$ 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 задњем дворишту - $1,20 \text{ m}$, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

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

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

- браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - $2,00 \text{ m}$ по целој ширини објекта са висином изнад $3,00 \text{ m}$;

- конзолне рекламе - $1,20 \text{ m}$ на висини изнад

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

-кота приземља нових објеката 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 објеката 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);

-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 објеката, носивост тла и сл. Подрумска етажа може заузимати и 100% 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.

3.5.1.3. Приступ објекту

Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пролаза - пута је 3,0м.

3.5.1.4. 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 комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинг место на 50м² продајног простора;

- за административно-пословне објекте.....1 паркинг место на 60м²;

- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола или 4 столице.

Изузетак од горенаведеног су парцеле ближе описане у тачки 3.2.1.2. Урбанистички параметри за парцеле чија је површина мања од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле са вишепородичним становањем са терцијалним делатностима у зони ужег градског центра.

3.5.1.5. Ограђивање парцела

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

Уколико се укаже потреба, као нпр. из безбедносних разлога (ограда уз рампу и сл.) грађевинске парцеле се могу ограђивати 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 ограђује. Врата и капије на уличној страни не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинска парцела на којој се налази Економска школа ограђује се на начин који одреди надлежни орган. Парцела школе се може оградити до максималне висине од 2,20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

3.5.1.6. 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.

Зелене површине у оквиру објеката друштвеног стандарда планирају се према нормативима и специфичним условима простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду алергене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

3.5.1.7. 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).

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ ЧИЈА ЈЕ ПОВРШИНА МАЊА ОД ДОЗВОЉЕНЕ ТОЛЕРАНЦИЈЕ ОД 5% У ОДНОСУ НА МИНИМАЛНО ПРОПИСАНУ ПОВРШИНУ ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

НАМЕНА ОБЈЕКТА	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран 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.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање;</p>
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Степен заузетости -максималан степен заузетости на парцели.....70%</p> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 - максимална висина објекта</p> <p>- до коте пода задње етажe..... 13,5 м - до коте слемeна..... 20 м</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. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.</p> <p>Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је 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>Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.</p> <p>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.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <p>- за трговину и административно-пословне објекте1 паркинг место на 100м² продајног простора;</p> <p>Дозвољено је коришћење савремених технолошких решења паркирања (коришћење аутолифтова и сл.).</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	<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 минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока 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).</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>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</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 овој тачки.</p>

1.1. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У складу са планираним решењем комплекса у обухвату урбанистичкг пројекта достигнути су следећи параetri:

-земљиште обухваћено пројектом (кп бр.8602).....	343м ²
-спратност објеката.....	Пр+4
-укупна бруто површина објекта.....	1216,85м ²
-површина за израчунавање заузетости.....	240,10м ²
-индекс заузетости.....	69,97%
-индекс изграђености.....	3,54
-зелене површине.....	10,67%
-интерне саобраћајне површине.....	34,46%

2. ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На предметној парцели има два изграђена објекта и оба имају одобрење за изградњу, али немају одобрење за употребу. Предвиђа се њихово уклањање.

2.1. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Обзиром да је намена блока за вишепородично становање и комерцијалне садржаје, није предвиђено оградавање 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 оградјује. Врата и капије на уличној страни не могу се отворати ван регулационе линије.

1. 2. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом је предвиђено одвајање дела парцеле за површину јавне намене. Нова граница као предлог је приказана на Плану парцелације. Површина предметне катастарске парцеле 8602 износи 347м². Део који се одваја је површине 4м² и означен је као парцела П2, а са П1 је означен део парцеле на којој ће се вршити изградња са новом површином од 343м².

Стар стање		Ново стање	
Број парцеле	Површина у ха	Број парцеле	површина у ха
8602	0 03 47	П1 П2	0 03 43 0 00 04
укупно	0 03 47	укупно	0 03 47

Координате детаљних тачака предметне парцеле и будуће границе.

тачка	у	х
1.	6597703,698	4932323,115
2.	6597700,652	4932334,709

3. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине (колско-пешачки прилаз и паркинг места) се поплучавају бехатон коцкама, а незастрте зелене површине се планирају у дну пацеле и између паркин места П2 и П3 на северној страни парцеле.

4. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

4.1. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

У складу са нивелационим и регулационим решењем Плана детаљне регулације, приступ предметној парцели је из постојеће Улице Жикице Јовановића. Детаљан приказ саобраћајног решења дат је на графичком прилогу бр.4. (План саобраћаја, регулације и нивелације).

4.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.2.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА Постојеће стање

Водовод

У Улици Жикице Јовановић налази се Дистрибутивни цевовод питке воде $\varnothing 110$ Ливено-гвоздени као и Колектор фекалне канализације $\varnothing 300$ мм Бетонски.

Снабдевање планираног објекта водом је могуће остварити. Прикључак би био планиран на цевовод у Улици Жикице Јовановић.

Канализација

Планирано стање

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.110/913 од 06.08.2020.године.

Водовод

Снабдевање планираног објекта водом је могуће остварити. Прикључак би био планиран на цевовод у Улици Жикице Јовановић.

Канализација

Прикључак отпадних вода планирати у Улици Жикице Јовановић. Колектор је Бетонски $\varnothing 300\text{мм}$.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

ВОДОВОД

1. Прикључни цевовод водоводне мреже за предметни објекат димензионисати тако да задовољи потребе свих садржаја у оквиру објекта. Димензионисање прикључног цевовода и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, који мора бити саставни део пројекта, а према графикону и табели 1 : број корисника (станара) = број станова $\times 3$.
2. Прикључење објекта извести на уличну водоводну цев у Улици Жикице Јовановић у којој је радни притисак на месту прикључка износи од 4,0 до 6,0 бара.
3. Прикључни цевоводод уличне водоводне цеви до водомерног сконишта пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални и вертикални преломи на делу цевовода од прикључка до водомера. Дати цевовод поставити у слоју песка 10 цм испод и изнад цевовода у каналу минималне дубине 1 м. На делу трасе прикључног цевовода који пролази испод саобраћајница и тротоара затрпавање рова изнад слоја песка предвидети шљунком.
4. Систем водоводног прикључка мора да садржи:

Спојне елементе са разводном мрежом (придржавати се ЈУС-а за огрлицу са вентилом и приљудак и огранак)

ПЕ, ливено-гвоздене или ПВЦ цеви за радни притисак од 10 бара, печника према пројекту.

Водомер типа који је одобрен од Савезног завода за мерне и драгоцене метале.

Два вентила , пропусни пре водомера и пропустни са испустом иза водомера.

Остале неопходне фазонске комаде

Склониште за водомер.

5. Склониште за водомер пројектовати на удаљености до 3 м од регулационе линије, унутрашњих димензија 1,20x1,20x1,30 м, за један најмањи водомер, а за сваки следећи водомер склониште за водомер проширити за 30 цм до пречника \varnothing 50мм а преко \varnothing 50мм проширити за 50цм , дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се постављана минимум 0,30м од дна шахте са ослонцем испод. Поклопац мин пречника 60,0 цм позиционирати изнад водомера. Склониште за водомер пројектовати од водонепропусног бетона.

6. Уколико се у оквиру објекта налази више засебних потрошача (станови, локали и сл.) предвидети за сваку потрошачку јединицу посебан водомер, , који ће бити смештени у водомерном окну и димензионисани у складу са хидрауличким прорачуном за предвиђени опсег потрошње. Изузетно, може се одобрити прикључење горе наведене предметне парцеле преко друге парцеле, уз претходно добијену сагласност власника парцеле кроз коју пролази прикључни цевовод.

Контролни водомер за санитарну воду поставити у водомерном окну и димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном за предвидени опсег потрошње.

ОБАВЕЗНО поставити засебан водомер за мерење санитарне воде за сваки пословну јединицу.

За пожарну воду предвидети засебан водомер и који треба поставити у водомерном окну, димензионисан у складу са хидрауличким прорачуном за предвидени опсег потрошње.

Извршити раздвајање санитарне и пожарне воде у водомерном окну.

ТАБЕЛА 1

Величина водострујања m ³ /h	Пречник водомера mm	Отпор у водомеру по јединици оптерећења у VS	Протицај у l/ сек при губитку у Водомеру од м VS (број јединица оптерећења)				
			1	2	3	4	5
3	15	0.90000	0.264 (1.1)	0.373 (2.2)	0.456 (3.3)	0.527 (4.4)	0.589 (5.6)
5	20	0.32400	0.439 (3.1)	0.621 (6.2)	0.761 (9.3)	0.878 (12.3)	0.982 (15.4)

7	25	0.16530	0.615 (6.0)	0.868 (12.1)	1.065 (18.1)	1.230 (24.2)	1.375 §30.3/
10	30	0.08100	0.878 (12.3)	1.242 (24.7)	1.521 (37.0)	1.757 (49.4)	1.964 (61.7)
20	40	0.02025	1.757 (49.4с	2.484 €98.8)	3.043 (148.1)	3.514 197.5	3.928 (246.9)
30	50	0.00506	3.514 (197.6)	4.968 (395.2)	6.086 (592.4)	7.028 (790.0)	7.858 (987.6)

КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Прикључну канализациону цев предметног објекта на уличну канализацију димензионисати тако да задовољи потребе свих садржаја у оквиру парцеле. Димензионисање прикључне канализационе цеви извршити на основу хидрауличког прорачуна који мора бити саставни део пројекта, с тим да не сме бити мањег предника од 160 мм.

Подрумске просторије се могу прикључити на фекалну канализацију препумпавањем.

2. Улична канализација је:

- Фекални канализациони колектор: профил 300мм, материјал бетон.

3. Гранично ревизионо окно у кругу предметне парцеле извести на одстојању највише 3,0 м од регулационе линије. У гранично ревизионо укључити све отпадне фекалне воде са предметне парцеле. Улични колектор је грађен по сепаратном систему и намене је само за фекалну канализацију. Строго се забрањује укључење кишне канализације у гранично ревизионо окно.

4. Прикључење извести од граничног ревизионог окна најкраћим путем до ревизионог окна на уличној канализацији канализационом цеви са падом 2% до 6%. Изузетно, може се одобрити прикључење горе наведене предметне парцеле преко друге парцеле, уз претходно добијену сагласност власника парцеле кроз коју пролази прикључни цевовод. Сагласност мора бити оверена. Дати цевовод поставити у слоју песка 10 цм испод и изнад цевовода у каналу са пројектованим падом минималне дубине 1 м. На делу трасе прикључног цевовода који пролази испод саобраћајница и тротоара затрпавање рова изнад слоја песка предвидети шљком.

5. Одржавање прикључног цевовода од граничног ревизионог окна до ревизионог окна на уличној канализацији пада на терет ЈП "Водовод и канализација".

6. 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 80цм.

7. Прикључење гаража, ресторана, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти, уља и бензина. Систем јавне канализације мора бити заштићен од непожељног дејства материја које са собом носе отпадне воде корисника градске канализације и врши се кроз следеће заштите: Заштита од механичких утицаја, заштита од запаљивих и експлозивних материја, заштита од хемијских материја, заштита од инфективних вода.

8. Квалитет отпадних вода које се упуштају у улидни колектор градског канализационог система мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, при чему температура воде не сме бити већа од 40 °Ц.

9. У складу са процесом производње и технологијом у производном погону, предвидети самостални пречистач отпадних вода.

Заштитна зона (појас): појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране по 2,5м. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода: $\varnothing 80\text{мм}-\varnothing 200\text{мм}=1,5\text{м}$; $\varnothing 300\text{мм}=2,3\text{м}$; $\varnothing 300\text{мм}-\varnothing 500\text{мм}=3,0\text{мм}$; $\varnothing 500-\varnothing 1000\text{мм}$ и преко=5,0м.

Укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90°.

6.2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

Електроенергетска инфраструктура

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на електроенергетску мрежу бр.8Ј.1.1.0-Д-09.14-225103-20 од 14.08.2020.године.

Предметни објекат напојити преко посебног НН извода из ЗТЦ 10/0,4кV "Бука Караџића" (о.ш. 302491; 630кVA) у Лозници, подземним каблом типа ХРОО-А 4x150мм². На планираној траси напојног кабла доћи ће до укрштања и паралелног вођења са већ постојећим надземним НН водовима 0,4кV.

Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимања свих потребних мера заштите.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини у близини електроенергетских објеката, инвеститор је у обавези да се писменим путем обрати Служби за припрему и надзор одржавања ОДС "ЕПС Дистрибуција" доо

Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова за извођење радова и контакт телефон.

У случају за потребе за измештањем електроенергетских објеката, морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност ОДС"ЕПС Дистрибуција" доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници. Трошкове постављања електроенергетских објеката на другу локацију, као и трошкова 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" доо 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, техничке исправности предметних објеката.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као и подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу треба извршити (или пројекта за извођење) Огранак Електродистрибуција Лозница ће потписати у редовном поступку у обједињеној процедури.

6.2.3.ТТ МРЕЖА

Телекомуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

Не постоје изграђени ТК објекти у оквиру грађевинских линија. "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникацију ад издало је Сагласност на урбанистички пројекат бр.А332-238624/1 БРОЈ ЗА ЛКРМ:39 од 19.07.2020.године.

Услови ће бити одређени у обједињеној процедури за прибављање грађевинске дозволе.

6.2.4.ГАС МРЕЖА

Према Техничким условима LG-327/20 од 12.08.2020.године које је издало "Лозница-гас" ДОО из Лознице предметни објекат је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасна мрежа, па ће поменути објекат могуће прикључити као будућег потрошача, када се за то стекну услови. Прикључење објекта могуће је из Улице Жикице Јовановић, а место прикључења је на координати (x;y)=(6.597.704; 4.932.323).

Објекат се може прикључити као групни прикључак; прикључни гасовод се завршава регулационим сетом а од њег се немереним делом гасне инасталације води до мерних сетова. За прикључни гасовод и регулациони сет инвеститор мора исходovati локацијске безбедносне услове у склопу исходовања Грађевинске дозволе или у одвојеном поступку.

На предметној парцели тренутно нема изграђене дистрибутивне гасне мреже, те самим тим нема ограничења у погледу изградње нових објеката.

6.2.5.ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Према техничким условима и подацима за израду урбанистичког пројекта издатим од стране ЈКП Топлана Лозница, бр. 378/1 од 10.08.2020. у Лозници констатовано је да на предметној локацији не постоји инсталација даљинског система грејања ЈКП Топлана-Лозница, тако да не постоје одрени услови и ограничења за коришћење простора битних за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбенопословног објекта на к.п.бр.8602 КО Лозница.

7.ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

1. За темеље већих грађевинских објеката у отвореној јами чија је дубина већа од 5м ако нема подземних вода, пројекат треба да садржи и пројекат јаме и техничких услова за сигурно извођење радова

2. Нивелација терена (уколико је потребна) се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције и у зонама сталног или привременог високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберауфа“.

3. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитационо одвођење или урођење подземних вода

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ 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 2,5м и дужине до 12м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3м² носиве подлоге у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода.

За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити 0,5м² једнако опремљене површине. 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 Правилник 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 501-59/P/2015 од 26.05.2015. год., и то су:

1. капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
2. планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру; планирати централизован начин загревања објеката;
3. 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);
4. 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;
5. 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;
6. планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
7. 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;
8. 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;
9. утврдити услове и начин извођења пројекта, у складу са стандардима и прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката (TC 10/0,4) Kv и водова НН;
 10. при реконструкцији, доградњи или изградњи објеката, морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа 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;
 11. при пројектовању и изградњи, односно надоградњи објекта, морају се обезбедити услови за несметану природну вентилацију заједничког простора, остављањем вентилационог отвора, а у циљу безбедног функционисања будуће заједничке гасне инсталације;
 12. за прикупљање атмосферских-кишних вода са кровних површина и околног уређеног простора (које нису загађене), предвидети систем каналета, ригола или бетонских канала (покривених челичним решеткама), путем којих ће се ове воде евакуисати у реципијент-реку Штиру;
 13. уколико се у објектима планира производња или складиштење запаљивих течности или гасова, потребно је прибавити сагласност на предложену локацију објекта, како је то регулисано у условима заштите од пожара;
 14. саобраћајнице унутар објекта, улзе/излазе, пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација, као и прилаз ватрогасних возила; потребно је реконструисати канализациони колектор у Гимназијској улици;
 15. уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања. жикице
 16. Потребно је реконструисати канализациони колектор у Улицама Жикице Јовановића и Вука Караџића, а у делу Учитељске предвидети изградњу канализационог колектора
 17. 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.
 18. Потребно је оставити слободне површине за постављање посуда 1,1м³ које ће служити за прикупљање комуналног отпада

8.1. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА И УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима, обезбедити одговарајуће складиштење сировина, полупроизвода и производа и начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Обезбедити највиши ниво комуналне хигијене кроз дефинисање параметара за постављање специјалних судова за привремено сакупљање отпада на одговарајућим

бетонским површинама. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и пражњења. За постављање посуда 1,1м² потребно је обезбедити глатку подлогу у нивоу прилазног пута са одвођењем атмосферских и оцедних вода. Сакупљање отпада организовати у оквиру сваке целине односно производног или комерцијалног комплекса.

Испоштовати Закон о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09, 88/2010 и 14/2016), као и подзаконска акта.

8.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова које је издало Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Шапцу 09.33 број 217-11437/20-1 од 10.08.2020. године, где је наведено да:

- Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити и посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запатљивим и горивим течностима и запањивим гасовима у складу са одредбама чл. 6 Закона о запањивим и горивим течностима и запањивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15) и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17),
- Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17) узимајући у обзир да урбанистички пројекат не може садржати све неопходне могућности, ограничења у услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара и експлозија,
- Обезбедити испуњеност 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 исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима,
- Фазну градњу, уколико ће градња трајати дуже, предвидети на начин да свака фаза представља техничко — технолошку целину, која може самостално да се користи,
- Објекат мора бити изведен у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС", бр.111/09, 20/15 и 87/18),
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, бр. 22/2019),
 - Објекту 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

објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.гасник СЦГ“, бр.31/05)

- Придржавати се одредби Правилника о безбедности лифтова („Сл.гасник РС“, бр.15/17 и 21/20)

- Придржавати се одредби Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бара („Сл.гасник РС“, бр.85/15)

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.гасник СФРЈ“, бр. 20/92)

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ“, бр. 10/9 и 52/90),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СФРЈ“, бр. 38/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 118/14-измене и допуне),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53 и 54/88 и 28/95),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 74/90),

- Придржавати се одредби Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бар („Сл. гласник РС“, бр. 86/15),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. лист СФРЈ“, бр. 20/92),

- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93),

- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ“, бр. 24/93),

- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за уређаје за аутоматско затварање врата или клапни отпорних према пожару („Сл. лист СФРЈ“, бр. 35/80),

као и других Правилника и стандарда са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката.

Одредбе чл. 30 Закона о заштити од пожара дају могућност да се у недостатку позитивних прописа у Републици Србији могу прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима, као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

8.2. 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.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Пошто се не врши никаква интервенција на постојећим објектима који су утврђени као вредни објекти градитељског наслеђа, а изградња новог не угрожава постојеће, није потребно тражити сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Инвеститор се обавезује да уколико приликом земљаних радова наиђе на било какве археолошке остатке одмах обустави радове и обавести надлежне институције.

10. 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

На парцели се планира стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу.

Објекат висепородичног становања смештен је у Улици Жикице Јовановића на катастарској парцели 8602 у Лозници. Површина парцеле је 347м², а са одузетом површином од 4,00м² за површину јавне намене износи 343,00м². Парцела излази на улицу својим западним делом.

У погледу вертикалне регулације, предвиђено је да објекат буде спратности П+4 (приземље и четири спрата).

Предметни објекат је предвиђен у основи спољашњих хоризонталних габарита максималне ширине 14,53 метара и максималне дужине 25,75 метара. Објекат је постављен на суседне међе са катастарским парцелама 8601 и 8603, од задње међе је удаљен 3,27м, а на делу објета који није на бочној северној међи удаљен је од границе 3,66м. У приземљу је предвиђен један пословни простор, улаз у стамбени део са степеништем и паркирање у задњем делу објекта. На првом и другом спрату су по три стамбене јединице, а на трећем и четвртном је смештено по четири стамбене јединице. Укупно је предвиђено 14 станова. Висина објекта до коте слемена износи 19,70м. Кровна конструкција је дрвена и двоводна је. Кровни покривач је фалцовани лим. Атмосферска вода је са крова одведена олуцима и спроведена у оквиру сопствене парцеле.

Са западне уличне фасаде предвиђени су еркери тј. балкони, који од основног габарита објекта прелазе грађевинску линију 0,6м. Вертикална пројекција фасаде је површине 206,10м², а еркера 27,48м², тако да је заузета површина са еркерима 13,33% уличне фасаде (мах је 40% уличне фасаде за ширину тротоара до 3,5м).

Укупна БРГП је 1216,85 м² а укупна НЕТО површина 880,87 м².

Објекат је категорије Б, класификациона ознака 112221 - издвојене стамбене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак.

Приступ парцели за посетиоце и запослене је предвиђен са западне стране, из Улице Жикице Јовановића.

За потребе објекта који је предмет овог пројекта, на парцели је обезбеђено 8 паркинг места. Приликом утврђивања потребног броја паркинг места, поштовани су општи нормативи приказани у Плану, тако да је за предметну парцелу која нема довољну површину потребно обезбедити 50% паркинг места од укупног броја стамбених јединица, а то је 14. Обезбеђено је 7 паркинг места за станаре, а једно паркинг место за пословни простор. Површина пословног простора је 46,47м². Норматив је једно паркинг место на 100м² продајног простора за трговину и административно-пословне просторе.

Све инфраструктурне прикључке предвидети из Улице Жикице Јовановића.

Прикључак на електромрежу пројектовати према процени очекиване вршне снаге: за заједничку потрошњу 5,75 KW, 25А монофазна, за 14 станова 17,25 KW, 25А трофазна; и за гаражу 6,90 KW, 10А трофазна.

Грејање објекта је предвиђено на гас, организовано индивидуално за сваку јединицу. Такође и прикључци на телекомуникациону мрежу предвиђени су за сваку јединицу. Предвиђени су прикључци на водоводну дистрибутивну мрежу 2,5л/с, на канализациону мрежу 8л/с и атмосферску канализациону мрежу 8л/с.

10.1. НУМЕРИЧКЕ ВРЕДНОСТИ:

Приземље:

Улаз 1.

1. Ходник са степеништем.....	16,58м ²
2. Лифт.....	2,63м ²
3. Предпростор.....	9,16м ²
Укупно.....	28,35м ²

Улаз 2.

1. Локал.....	38,03м ²
2. Тоалет.....	3,25м ²
Укупно.....	41,28м ²

Укупна нето површина приземља 69,63м²

Укупна бруто површина приземља 243,37м²

Преи спрат:

Стан 1.

1. Тераса.....	5,80м ²
2. Д.соба.....	30,70м ²
3. Соба.....	10,61м ²
4. Купатило.....	3,28м ²
5. Соба.....	9,39м ²
6. Предпростор.....	5,76м ²
7. Купатило.....	5,64м ²
Укупно.....	71,18м ²

Стан 2.

1. Тераса.....	2,40м ²
2. Соба.....	12,21м ²
3. Дневна соба и кухиња.....	16,07м ²
4. Предпростор.....	3,28м ²
5. Купатило.....	4,56м ²
Укупно.....	38,52м ²

Стан 3.

1. Предпростор.....	3,19м ²
2. Купатило.....	4,39м ²
3. Дневна соба.....	31,04м ²
4. Тераса.....	2,16м ²
5. Соба.....	9,42м ²
6. Соба.....	8,61м ²
7. Купатило.....	6,37м ²
8. Соба.....	9,70м ²

Укупно.....74,88м²

Заједничке просторије:

1. Ходник са степ. и лифтом.....	18,18м ²
----------------------------------	---------------------

Укупно.....18,18м²

Укупна нето површина првог спрата 202,76м²

Укупна бруто површина првог спрата 243,37м²

Други спрат:

Стан 1.

8. Тераса.....	5,80м ²
9. Д.соба.....	30,70м ²
10. Соба.....	10,61м ²
11. Купатило.....	3,28м ²
12. Соба.....	9,39м ²
13. Предпростор.....	5,76м ²
14. Купатило.....	5,64м ²

Укупно.....71,18м²

Стан 2.

6. Тераса.....	2,40м ²
7. Соба.....	12,21м ²
8. Дневна соба и кухиња.....	16,07м ²
9. Предпростор.....	3,28м ²
10. Купатило.....	4,56м ²

Укупно.....38,52м²

Стан 3.

9. Предпростор.....	3,19м ²
10. Купатило.....	4,39м ²
11. Дневна соба.....	31,04м ²
12. Тераса.....	2,16м ²
13. Соба.....	9,42м ²
14. Соба.....	8,61м ²
15. Купатило.....	6,37м ²
16. Соба.....	9,70м ²
Укупно.....	74,88м ²

Заједничке просторије:

2. Ходник са степ. и лифтом.....	18,18м ²
Укупно.....	18,18м ²

Укупна нето површина другог спрата 202,76м²

Укупна бруто површина другог спрата 243,37м²

Трећи спрат:

Стан 1.

1. Тераса.....	5,80м ²
2. Дневна соба.....	30,74м ²
3. Спаваћа соба.....	10,62м ²
4. Купатило.....	3,28м ²
5. Предпростор.....	5,64м ²
Укупно.....	56,08м ²

Стан 2.

1. Тераса.....	2,40м ²
2. Спаваћа соба.....	12,21м ²
3. Дневна соба и кух.....	16,07м ²
4. Предпростор.....	3,28м ²
5. Купатило.....	4,56м ²
Укупно.....	38,52м ²

Стан 3.

1. Предпростор.....	3,19м ²
2. Купатило.....	4,39м ²
3. Днева соба.....	31,04м ²
4. Тераса.....	2,16м ²
5. Спаваћа соба.....	9,42м ²
6. Спаваћа соба.....	8,61м ²
Укупно.....	58,81м ²

Стан 4 - гарсоњера.

1. Дневна соба.....	17,24м ²
2. Спаваћа соба.....	9,98м ²
3. Купатило.....	4,15м ²
Укупно.....	31,27м ²

Заједничке просторије:

1. Степениште.....	18,18м ²
Укупно.....	18,18м ²

Укупна нето површина трећег спрата 202,86м²

Укупна бруто површина трећег спрата 243,37м²

Четврти спрат:

Стан 1.

6. Тераса.....	5,80м ²
7. Дневна соба.....	30,74м ²
8. Спаваћа соба.....	10,62м ²
9. Купатило.....	3,28м ²
10. Предпростор.....	5,64м ²
Укупно.....	56,08м ²

Стан 2.

6. Тераса.....	2,40м ²
7. Спаваћа соба.....	12,21м ²
8. Дневна соба и кух.....	16,07м ²
9. Предпростор.....	3,28м ²

10. Купатило.....4,56м²
Укупно.....38,52м²м²

Стан 3.

7. Предпростор.....3,19м²
8. Купатило.....4,39м²
9. Днева соба.....31,04м²
10. Тераса.....2,16м²
11. Спаваћа соба.....9,42м²
12. Спаваћа соба.....8,61м²
Укупно.....58,81м²

Стан 4 - гарсоњера.

4. Дневна соба.....17,24м²
5. Спаваћа соба.....9,98м²
6. Купатило.....4,15м²
Укупно.....31,27м²

Заједничке просторије:

2. Степениште.....18,18м²
Укупно.....18,18м²

Укупна нето површина трећег спрата 202,86м²

Укупна бруто површина трећег спрата 243,37м²

Укупна нето површина објекта 880,87м²

Укупна бруто површина објекта 1216,85м²

10.2. БИЛАНС ПОВРШИНА:

1.5.2. Приказ остварених урбанистичких параметара

Етажа	Нето површина (m ²)	Бруто грађевинска површина (m ²)	Бруто грађевинска површина (m ²)
Приземље	69,63	243,37	1216,85m ²
Први спрат	202,76	243,37	
Други спрат	202,76	243,37	
Трећи спрат	202,86	243,37	
Четврти спрат	202,86	243,37	

Биланс површина за објект према урбанистичким параметрима:

Земљиште	У обухвату пројекта на кп 8602	
	(m ²)	%
Површина земљишта	343,00	100,00
Површина под објектима(заузетост)	240,10m ²	69,97
Бруто развијена грађевинска површина објекта	1216,85m ²	
Зеленило	36,60m ²	

11. ВОЛУМЕТРИЈСКА АНАЛИЗА

На основу обиласка терена и увида у постојеће стање у непосредном окружењу предметне локације има изграђених објеката . На локацији на којој се налазе предметна парцела бр.8602, К.О. Лозница, за које се ради урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, урбанистички параметри за предметну локацију преузети из План детаљне регулације блока између Улица

Жицице Јовановића, Учитељске, Вука Караџића и Трга Јована Цвијића у Лозници, претежна намена на предметној локацији је вишепородично становање. На осталим катастарским парцелама у непосредном окружењу намена је иста. Волуметрија је приказана на графичким прилозима ове волуметријске анализе.





14. Смернице за спровођење

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 и 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова .

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. ИЗВОД ИЗ ПДР-А БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА, УЧИТЕЉСКЕ, ВУКА КАРАЏИЋА И ТРГА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ**
- 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА-ДВА ЛИСТА**
- 3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ**
- 4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ДВА ЛИСТА**
- 5. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**
- 6. ПЛАН ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7. ПЛАН ЕЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 8. ПЛАН ГАСИФИКАЦИЈЕ И ТОПЛИФИКАЦИЈЕ**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА