

САДРЖАЈ

Општи део

Извод из регистра привредних субјеката
Лиценца одговорног урбанисте

Текстуални део

1. Увод
2. Локација
3. Правни и плански основ
4. Циљ израде пројекта и постојеће стање
5. Извод из ПГР за насељено место Лозница
6. Правила уређења
7. Урбанистичко-архитектонско решење
8. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру
9. Посебни услови
10. Напомене
11. Смернице за спровођење

Графички део

1. Извод из ПГР за насељено место Лозница - план функционалне организације насеља (лист 1) 1:2000/1:1000
2. Извод из ПГР за насељено место Лозница - план саобраћаја, регулације и нивелације (лист 2)1:2000/1:1000
3. Постојеће стање (лист 3)..... 1:200
4. План саобраћаја, регулације и нивелације (лист 4)1:200
5. План намене површина (лист 5)1:200
6. План ТТ инфраструктуре (лист 6)1:200
7. План хидротехничке инфраструктура (лист 7).....1:200
8. План гасоводне мреже (лист8).....1:200

Идејно архитектонско решење објекта

Документација

1. Власничка документација, Копија плана и Извод из листа непокретности
2. Локацијски услови, Одељење за планирање и изградњу, Градска управа Града Лозница бр. 353-156/2015-V од 4.9.2015. год.
3. Услови и сагласности надлежних органа, установа и јавних предузећа

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу на
к.п. бр.8488 КО Лозница

1. УВОД

Иницијативу за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу односно урбанистичко-архитектонску разраду локације, на кат. парцели бр. 8488 КО Лозница (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренуо је „Радинг“ СГР из Лознице, која је наручилац овог Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат се израђује ради изградње тј. урбанистичко-архитектонске разраде локације, а у складу са одредбама Плана генералне регулације за насељено место Лозница и садржи услове изградње објекта са свим посебним условима, приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предлогом прикључка на спољну мрежу. Такође, садржи идејно урбанистичко и архитектонско решење објекта и садржаја, партерно уређење, са текстуалним описима и образложењима решења.

2. ЛОКАЦИЈА

Локација која је предмет разраде овог Урбанистичког пројекта налази се:

- Град: Лозница
- Катастарска општина: Лозница
- Катастарска парцела: 8488

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

3.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

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

3.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лозница бр.3/2014)

4. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Циљ и повод за израду урбанистичког пројекта

План генералне регулације за насељено место Лозница предвиђа у ванцентралној зони Плана развој садржаја у функцији породичног и вишепородичног становања као и терцијалних делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности). Следећи планска одређења из плана вишег реда изградњом оваког једног вишепородичног објекта у многоне би се подигла атрактивност локалитета и квалитет становања на поменутом простору. Овај урбанистички пројекат је урађен у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације за кат. парцелу бр.8488 КО Лозница, по захтеву „Радинг“ СГР из Лознице, који је власник исте, а на основу Локацијских услова за предметну парцелу у којим Одељење за планирање и изградњу Градске управе Града Лозница упућује наручиоца на израду Урбанистичког пројекта (бр. 353-156/2015-V од 4.9.2015. године).

4.2. Локација и обухват урбанистичког пројекта

Предметна парцела се налази у грађевинском подручју, у ванцентралној зони које је Планом генералне регулације за насељено место Лозница предвиђено као зона за изградњу садржаја породичног и вишепородичног становања као и терцијалних делатности (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности). Положај и намена приказани су на прилогу „Извод из ПГР-е за насељено место Лозница“ (лист бр.1). Са североисточне стране предметна парцела се граничи са Улицом Жикице Јовановића, са источне стране са к. п. бр. 8487; са јужне стране са к. п. бр. 8483, 8492 и 8491 и са западне стране са к. п. бр. 8489/1 и 8489/2 све у КО Лозница.

Урбанистичким пројектом је обухваћена цела катастарска парцела бр. 8488 КО Лозница укупне површине 00.06.86 ха.

Подаци о парцели у обухвату урбанистичког пројекта, приказани су у наредној табели.

Табела 1 – Подаци о парцели у обухвату урбанистичког пројекта

Катастарска парцела КО Лозница		Подаци о парцели			
Број	Површина (а)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Начин коришћења/ Врста земљишта
8488	6,86	приватна	Својина „Радинг“ СГР Лозница	1/1	Земљиште у грађевинском подручју

4.3. Анализа постојећег стања

- Начин коришћења земљишта

Земљиште на предметној парцели се користи за породично становање.

- Конфигурација терена

Терен је у нагибу од Улице Жикице Јовановића навише с тим да је у предњем делу парцеле терен равнији (2/3 парцеле), а у задњем делу брзо расте по висини, са највишом котом од 139,44 и најнижом котом од 132,39, односно висинском разликом од око 7м између највише и најниже коте.

- Саобраћајна инфраструктура

Колски и пешачки прилаз парцели је могућ из Улице Жикице Јовановића, која је изведена са асфалтним коловозним застором.

- Градска водоводна мрежа

Постоји изграђена улична водоводна мрежа.

- Градска фекална и кишна канализација

Постоји изграђена улична канализациона мрежа.

- Електроенергетска мрежа

У обухвату Урбанистичког пројекта не постоје електроенергетски објекти.

- ТТ мрежа

Постоји изграђена ТТ мрежа.

- Топловодна мрежа

На предметној локацији нема инсталација даљинског система грејања ЈКП „Топлана” Лозница

- Гасоводна мрежа

Предметни објекат је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, па ће овај објекат бити могуће прикључити као будућег потрошача.

- Изграђеност

На предметној парцели постоје два објекта, оба лошег бонитета:

- Објекат бр. 1 је главни објекат-породична кућа, спратности По +П (подрум и приземље), бруто грађевинске површине 46,50м² и габарита 7,50х6,20м
- Објекат бр. 2 је помоћни објекат-шупа, спратности П (приземље), бруто грађевинске површине 13,00м² и габарита 5,00х2,60м

На терену постоје каскадне формације-шкарпе у задњем делу парцеле како би се природно савладала велика денивелација и ради корекције природне конфигурације.

Планирано је да се сви постојећи објекти на парцели уклоне.

Постојећи објекти су приказани на графичком прилогу „Постојеће стање“ (лист бр. 3).



Приказ постојећих објеката на парцели и суседних објеката

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

У урбанистички пројекат за предметну локацију су уграђени урбанистички параметри из Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. лист Града Лозница бр.3/2014). Урбанистички параметри, односно правила грађења, за локације за вишепородично становање у оквиру ванцентралне зоне подразумевају следеће:

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте.....500 м²
- за објекте у низу400 м²

-минимална ширина парцеле.....12 м

Индекс или степен заузетости "З"

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

Висинска регулација:

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

Хоризонтална регулација:

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

Поред посебних, за наведену парцелу важе и општа правила грађења:

Правила грађења за објекте:

Међусобна удаћеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају

отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објект, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.

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

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

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

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

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

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења

- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.

Паркирање:

За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8х2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0х2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0х2,5м.

Дозвољено је коришћење савремених техничких решења паркирања: зависног система паркирања као и коришћење ауто-лифтова приликом пројектовања гаража.

Зелене површине:

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом.

Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

6.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. Намена земљишта

Земљиште на предметној парцели планира се за изградњу објекта и садржаја у функцији вишепородичног становања. На предметној парцели овим решењем нису предвиђене и терцијалне делатности. Приказ планираних намена површина дат је на графичком прилогу „План намене површина“ (лист бр. 5) што, поред зоне за планирану изградњу, подразумева и површине за зеленило и саобраћајне површине (колске и пешачке).

6.2. Приступ грађевинској парцели

Приступ грађевинској парцели је предвиђен из Улице Жикице Јовановића, која је асфалтирана. Из ове улице је планиран колски приступ у подземну гаражу.

6.3. Нивелација терена

Овим урбанистичким пројектом се предвиђа нивелација терена у складу са предвиђеним размештајем планираног објекта, као и интерних комуникација око и унутар објекта како би се обезбедио несметан прилаз и коришћење, с обзиром да је постојећа конфигурација терена делимично неподесна планираној намени. Нивелација терена је приказана на графичком прилогу „План саобраћаја, регулације и нивелације“ (лист бр. 4).

6.4. Интерне саобраћајнице

У оквиру предметне парцеле предвиђене су колске и пешачке површине ради приступа путничких возила и људи, односно корисника, објекту и садржајима предвиђеним на локацији.

Саобраћајна површина унутар парцеле намењена колском саобраћају предвиђена је за лаки до средње тешки саобраћај у виду рампе за силазак у подземну гаражу ширине 5,0м (минимална ширина 2,50м са мин. 0,8м тротоара са стране) и нагиба 12%.

Приказ координата темених тачака елемената интерне саобраћајнице, тј. рампе којом се из Улице Жикице Јовановића приступа подземној гаражи дат је у наредној табели:

Табела 2 *КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ*

темена	координате	
	X	Y
T1	6 597 769,88	4 932 106,55

Паркирање путничких возила је предвиђено у оквиру парцеле на паркингу испред гараже као и у оквиру подземне гараже свеукупног капацитета од 19 паркинг места. Гаража припада типу малих гаража, укупне нето површине 380,6м², а бруто површине 406м² (59% површине парцеле). У подземној гаражи је предвиђен смештај 15 возила. У предњем делу парцеле, а изван планиране гараже, уз улицу и колску комуникацију предвиђено је још 4 паркинг места. Укупно се тиме обезбеђује паркирање за 19 паркинг места у оквиру парцеле, с обзиром да објекат има 19 стамбених јединица.

Пешачке површине чине тротоари, стазе и платои који служе комуникацији посетилаца око објекта и приступу улазу исто.

Застирање коловозних саобраћајних површина предвиђено је асфалтирањем или у бетону, а застирање пешачких површина од монтажних бетонских елемената.

6.5. Слободне површине

Уређење зелених површина

Предвиђено је да површине под зеленилом буду на 187,05м², што представља 27,25% укупне површине парцеле, односно знатно више од 20% минимално одређеног процента заступљености зеленила по ПГР-е.

Ограђивање парцеле

Предвиђено је ограђивање предметне парцеле транспарентном оградом до висине од 1,40м. Како ће парцела већим делом бити оивичена потпорним зидовима, ову ограду ће бити могуће поставити на потпорни зид до наведене висине.

6.6. Биланс површина

Биланс површина предвиђених овим урбанистичким пројектом дат је у наредној табели:

Табела 3 **БИЛАНС ПОВРШИНА**

земљиште		У обухвату пројекта	
		м ²	%
Површина земљишта П(м ²)		686	100
Површина под објектом По(м ²) -хориз. пројекција		275	40
Слободне површине	Коловозне површине	91,72	13,48
	Пешачке површине	132,23	19,27
	Зеленило	187,05	27,25 (мин 20%)
Бруто грађевинска површина Пгр(м ²)		1394,0м ²	
Индекс заузетости (По100/П)		40% (макс 40%)	

7. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

7.1. Урбанистичко решење

Предвиђена је изградња објекта у функцији вишепородичног становања. Планирани објекат је спратности По+П+4 (подрум, приземље, 4 спрата). Укупна површина објекта у основи износи 260м², са хоризонталном пројекцијом објекта на парцелу површина износи 275м², док је бруто грађевинска површина објекта 1394м².

Према Улици Жикице Јовановића грађевинска линија ГЛ1 планираног објекта је померена за 2,2м у односу на планирану регулациону линију, док су према суседним парцелама к.п.8489/1,8489/2 и 8491 грађевинске линије ГЛ2, ГЛ3 и ГЛ4 постављене на 4,0м у односу на границе са наведеним парцелама, грађевинска линија ГЛ5 постављена на 10,0м у односу на задњу међу, док је грађевинска линија ГЛ6 на 4,0м од границе парцеле са к.п. 8487 КО Лозница.

Висина објекта (од нулте коте објекта испред улаза у објекат до највише коте на објекту) је 16,0м.

На деловима новопланираног објекта предвиђена је изградња еркера-испада.

На делу објекта на северозападној страни, планиран је испад за 0,5м у односу на грађевинску линију ГЛ2, на јужној страни предвиђен је испад од 0,8м у односу на грађевинску линију ГЛ5 и на југоисточној страни су испади од 0,9м у односу на грађевинску линију ГЛ6.

Процентуална заступљеност зелених површина на парцели је око 27% и на овом зеленим површинама је могуће организовати и површине намењене игри деце.

Урбанистичко решење предметне локације приказано је на графичком прилогу „План саобраћаја, регулације и нивелације” (лист бр. 4) и „План намене површина” (лист бр. 5).

Положај планираног објекта на парцели је дефинисан координатама главних темена габарита што је приказано на наредној табели:

Табела 4 **КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА**

теме	координате	
	X	Y
A	6 597 765,82	4 932 107,32
B	6 597 763,62	4 932 105,71
C	6 597 762,93	4 932 106,59
D	6 597 745,69	4 932 093,57
E	6 597 749,66	4 932 088,25
F	6 597 748,51	4 932 086,58
G	6 597 748,72	4 932 086,44
H	6 597 748,01	4 932 085,37
I	6 597 753,87	4 932 081,39
J	6 597 768,91	4 932 103,19

7.2. Архитектонско решење

Стамбени објекат на предметној парцели пројектован је да прими 19 стамбених јединица. Овај вишепородични стамбени објекат је сведене форме. Облик објекта у основи је неправилан, максималне дужине 28,2м и максималне ширине 14,7м. Укупна бруто грађевинска површина (надземних етажа) износи 1394,0 м².

Објекат је слободностојећи, са габаритом који је формиран поштујући удаљења од суседних парцела и објеката и има оријентацију према свим странама света. Према северозападној страни тј. према кп. бр. 8489/1 и 8489/2 КО Лозница на фасади објекта се налазе отвори са високим парапетима. Фасада према улици и ка задњем дворишту је отворена, тј, има отворе за дневно осветљење стамбених просторија. Фасада према кп. 8487 је тестерасто 'изломљена' што да би се разбила монотоност фасаде која би настала услед велике дужине објекта формираног у дубину парцеле, што да би се омогућило осветљење просторија, оријентацијом према улици.



Одводњавање кровних и осталих површина се врши унутар предметне парцеле. У оквиру једне подземне етаже објекта предвиђена је изградња паркинг простора са 15 паркинг места, док се преостала 4 паркинг места налазе у отвореном простору између гараже и улице. Подземна етажа има грађевинску линију која се са северозападне и југоисточне стране делимично поклапа са границом парцеле. Висина подземне гараже може бити минимално 2,20м од коте пода до греде.

Предложено архитектонско решење дато је у графичким прилозима „План намене површина” (лист бр.5) и идејном архитектонском решењу датом у посебном прилогу.

8. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8.1. Водовод и канализација

Приликом планирања и пројектовања објеката водити рачуна о удаљености од цевовода и међусобним размацима инсталација, није дозвољена изградња објеката 2,5м осовински од цевовода нити монтажа уређаја било које врсте (Сл. лист Општине Лозница бр. 7/2003, чл.70 и 71.). Код укрштања са другим инсталацијама обезбедити минимални висински размак од 0,5м а све према важећим техничким прописима и правилима техничке струке. Код прелаза приступних коловоза, рампи и сл. преко постојећих цевовода водити рачуна да цевоводи буду адекватно заштићени од намерних и/или случајних утицаја од саобраћаја.

- **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 табели 1: број корисника (станара)=број становах3.

2. Прикључак извести на уличну водоводну ПЕХД цев пречника 110мм у којој радни притисак на месту прикључка износи од 4,0 до 6,0 бара.

3. Прикључни цевовод од уличне водоводне цеви до водомерне шахта пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу цевовода од прикључка до водомера. Дати цевовод поставити у слоју песка 10цм испод и изнад цевовода у каналу минималне дубине 1,0м. 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 прикључак и огранак)

-ПЕ, ливено-гвоздене или ПВЦ цеви за радни притисак од 10 бара

-водомер типа који је одобрен од Савезног завода за мерне и драгоцене метале

-два вентила, пропусни пре водомера и пропусни са испустом иза водомера

-остале неопходне фазонске комаде

-склониште за водомер.

5. Склониште за водомер пројектовати на удаљености од 3м од регулационе линије, унутрашњих димензија 1,2х1,2х1,3м, за један најмањи водомер, а за сваки следећи водомер склониште за водомер проширити за 30цм до пречника \varnothing 50мм, а преко \varnothing 50мм проширити за 50мм, дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се поставља на минимум 0,30м од дна шахта са ослонцем испод.

6. Уколико се у оквиру објекта налази више засебних потрошача (станови, локали и сл.) предвидети један централни водомер који ће мерити укупну потрошњу у објекту и за сваку потрошачку јединицу посебан водомер, који ће бити смештен у заједничким просторијама (ходници).

7. Контролни водомер за санитарну воду сместити у водомерном окну и димензионисати га у складу са хидрауличким прорачуном за предвиђени опсег потрошње.

За пожарну воду предвидети засебан водомер, сместити га у водомерно окно и димензионисати га у складу са хидрауличким пропрачуном за предвиђени опсег потрошње.

Обавезно у водомерном окну извршити раздвајање санитарне и пожарне воде

Табела 1

Величина водомера у м2/х	Пречник водомера у мм	Отпор водомеру по јединици оптерећења у ВС	Протицај у л/сек при губитку притиска у водомеру од м ВС (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 (49.4)	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 окиру парцеле. Димензионисање прикључне канализационе цеви извршити на основу хидрауличког прорачуна који мора бити саставни део пројекта, с тим да не сме бити мањег пречника од 160мм. Подрумске просторије се могу прикључити на фекалну канализацију препумпавањем.

2. Улична канализација је : фекална канализација профил 200мм, материјал керамика.

3. Гранично ревизионо окно у кругу предметне парцеле пројектовати на одстојању највише 3м од регулационе линије. у гранично ревизионо предвидети укључење свих фекалних вода из предметног објекта/предметне парцеле. улични колектор је предвиђен само за фекалну канализацију и строго се забрањује укључење кишне канализације.

4. Прикључење пројектовати 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. Дати цевовод поставити у слоју песка 10цм испод и изнад цевовода у каналу са пројектованим падом минималне дубине 1м. На делу трасе прикључног цевовода који пролази испод саобраћајница и тротоара затрпавање рова изнад слоја песка предвидети шљунком.

5. 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 хмијских материја и заштита од инфективних вода.

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 мин. 80цм.

7. Квалитет отпадних вода које се упуштају у улични 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.

8. Одржавање фекалне канализације од уличне фекалне шахте до граничног ревизионог окна пада на терет ЈП „Водовод и канализација” Лозница.

Напомена: У техничким условима за израду овог плана предвиђена је реконструкција фекалне канализације у Ул. Жикице Јовановића у делу од Учитељске улице. За реконструкцију потребно је се обратити ЈП „Град” Лозница.

8.2. Електроенергетска мрежа

Изласком на лице места и прегледом парцеле утврђено је да на кп. бр. 8488 КО Лозница не постоје електроенергетски објекти. Услови за пројектовање и прикључење објеката који ће се градити на предвиђеној парцели ће бити дефинисани у поступку прибављања локацијских услова кроз обједињену процедуру.

8.3. ТТ мрежа и КДС

Да би предметни објекат био прикључен на ТК мрежу обавеза инвеститора је да:

- у ходнику главног улаза одери место за постављање ТК опреме (М-ИПАН) за који планирати посебно електрично бројило
- поред М-ИПАНа уградити ТК извод који обавезно треба уземљити
- уз регулациону линију са приступном улицом изградити помоћно кабловско окно
- од условљеног ТК извода до условљеног окна у ров дубине 80цм од будуће коте терена положити цев 110мм
- при полагању ПБЦ цеви водото рачуна о углу савијања цеви, полупречник треба да износи g веће или једнако 2,5м, ради несметаног полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
- од унутрашњег кабловског ормана, развод телефонске инсталације извести инсталационим кабловима категорије II ТК ДСЛ, који се целом дужином увлаче кроз инсталационе ПВЦ цеви до одговарајуће утикачке кутије у стамбеном или пословном простору. У изводу, инсталације завршити на инсталационим реглетима 10x2.
- свуда уз ТК инсталације уградити по једну резервну цев за будућу оптичку мрежу, за хоризонтални развод користити цеви $\varnothing 16$, за вертикални развод $\varnothing 40$. На сваком спрату на месту укрштања резервних хоризонталних и вертикалних цеви предвидети разводну кутију одговарајућих димензија због лакше манипулације кабловима.

8.4. Топловодна мрежа

На предметној локацији нема инсталација даљинског грејања, те планирани објекат нема могућност прикључења на систем даљинског грејања ЈКП „Топлана” Лозница.

8.5. Гасоводна мрежа

1. Предметни објекат се налази у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Објекат се може прикључити на дистрибутивни гасовод из Ул. Жикице Јовановић.

2. Ивицом парцеле је урађен прикључни гасовод ДН 25 за суседну парцелу. Иста траса се може користити за прикључак објекат на дистрибутивни гасовод. Потребно је да инвеститор објекта, а пре партерног уређења око објекта, поднесе захтев Лозница-гасу за енергетску сагласност. Стручно лице Лознице-гаса, а у сарадњи са инвеститором, ће дефинисати прикључни гасовод за објекат, као и обавезе обе стране.

3. Уколико се инвеститор определи за изградњу заједничке котларнице за цео објекат, мора у пројекту обезбедити просторију за ове намене, у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл. лист СРЈ бр. 10/1990 и 52/1990), и остати власником котларнице, који ће касније и бити купац природног гаса и обвезник према дистрибутеру. Пројектовање и изградња гасне котларнице се мора извести сагласно важећем Закону о планирању и изградњи.

4. Ако се инвеститор определи за независно снабдевање гасом будућих купаца пословног, односно стамбеног простора, када они постају купцима гаса, пројектом мора предвидети могућност уградње заједничких гасних инсталација у степенишном простору (немерени део), као и природну вентилацију степенишног

простора уградњом стабилних вентилационих решетки са против-кишним жалузинама, уграђеним у доњем делу улазних врата и у највишој тачки степенишног простора. Жалузине морају бити величине у складу са прорачуном, али не мање од 400x400мм. Немерени део гасне инсталације мора бити уземљен независно од уземљења зграде.

5. Уколико се инвеститор определи за "димњачке" гасне уређаје, код организације простора у стамбеним, односно пословним јединицама, мора се водити рачуна да се, најчешће у купатилима, уграде одговарајући димљаци за продукте сагоревања при сагоревању природног гаса, довољног капацитета да прихвате одређени број гасних уређаја по вертикали. Уколико се гасни котлови поставе у купатилима, обавезно, обезбедити независну природну вентилацију купатила (у горњој и доњој зони). Вентилациони отвори су довољне величине 10x10цм. Обавеза инвеститора је да, при изради главног пројекта унутрашње гасне инсталације за сваку стамбену или пословну јединицу, обавезно уради и цртеж који садржи вертикални пресек: довода свежег ваздуха за сагоревање, одвод продукта сагоревања и отвора за природну вентилацију простора у коме се налази гасни котао. Такође, мора прибавити атест за димњак од одговарајуће институције, овлашћене за те послове.

6. Уколико се инвеститор определи за фасадне гасне уређаје, код организације простора у стамбеним, односно пословним јединицама, мора се водити рачуна да гасни котлови морају бити уграђени у просторију која има бар један спољни зид. Гасни котлови не могу се уграђивати у спаваће собе.

7. Простори, кроз које пролази унутрашња гасна инсталација, морају бити вентилирани, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ бр. 20/1992). Посебно обратити пажњу на просторе изнад спуштених плафона.

8. Уколико се инвеститор определи да предметни објекат прикључи на дистрибутивну гасоводну мрежу, потребно је да пре почетка партерног уређења простора око објекта, обавести Лозница-гас. Стручне службе Лозница-гаса ће изаћи на терен и заједно са инвеститором дефинисати трасу прикључног гасовода, као и локацију Регулационе станице за гас.

9. При пројектовању и изградњи објекта, у свему осталом, инвеститор се мора придржавати одредаба Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ бр 20/1992) и одредаба Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (сл. лист СРЈ бр. 10/1990 и 52/1990).

При пројектовању и грађењу морају се поштовати следећи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. У подручју у којем може доћи до померања тла, изазваног извођењем радова или других разлога, које би угрозило безбедност гасовода, морају се предузети одговарајуће мере заштите. Сабијање тла вршити искључиво са радним машинама чија ширина радног дела је већа од 1м.

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

13. Подносилац захтева, односно извођач радова сноси све трошкове настале оштећењем гасовода и друге трошкове санације последица насталих оштећењем гасовода.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу, потребно је укључити све наведене параметре у архитектонско решење.

Унутар парцеле није неопходно обезбедити приступ ватрогасних возила, јер је висина објекта мања од 22м, тако да је довољно обезбедити приступ ватрогасним возилима са једне стране, тј. једне активне фасаде, што је у овом случају улична фасада. Несметан приступ ватрогасним возилима могућ је из Улице Жикице Јовановић.

Према условима КЈП „Наш Дом“ Лозница, неопходно је обезбедити слободну површину на којој ће бити постављене посуде 1м³, које ће служити за прикупљање комуналног отпада.

Потпорни зидови и зидови подрумске етаже на граници према суседним парцелама морају имати конструкцију која не угрожава суседне објекте. Ово се такође односи на услов да се зид, примарни делови конструкције налазе унутар предметне грађевинске парцеле, тј. на земљишту власника парцеле к.п. 8488.

Приликом уређивања саобраћајних површина и пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења, неопходно је олакшати кретање и орјентацију 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).

10. НАПОМЕНЕ

У оквиру припрема овог урбанистичког пројекта поднети су захтеви надлежним органима и организацијама да утврде услове и дају податке који су од значаја за уређење и коришћење простора у оквиру предметне локације и то од:

- „Електродистрибуција” Лозница
- „Лозница-гас” АД
- „Телеком Србија”
- МУП РС, Противпожарна инспекција
- ЈКП „Топлана” Лозница
- ЈП „Водовод и канализација” Лозница
- КЈП „Наш Дом” Лозница

Сви дати услови и подаци добијени од горе наведених органа и организација су примењени приликом израде овог урбанистичког пројекта.

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат се доставља надлежном одељењу Градске управе Лозница на потврђивање да је урађен у складу са планским документом вишег реда и законским прописима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, надлежно одељење Градске управе Града Лозница ће организовати јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

По истеку рока за јавну презентацију, надлежни орган је дужан да, у року од три дана, достави Комисији за планове Града Лозница урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације. Комисија за планове дужна је да у року од 30 дана изврши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и Законом, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави органу надлежном за потврђивање урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат ће бити достављен у четири истоветна примерка, од којих два примерка наручиоцу, а по један примерак Градској управи Града Лозница и пројектантском бироу „Субић Компани“ Лозница.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Жико Субић, дипл.инж.арх.
(лиценца број:200 0629 04)