Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 06-8-1/23-II
Датум: 15.05.2023. године
ЛОЗНИЦА

На основу члана 2. тачка 1. и члана 34. Одлуке о Градском већу ("Службени лист Града Лознице", бр. 20/08 и 4/19), разматрајући нацрт Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, Градско веће Града Лознице на 83. седници, одржаној 10.05.2023. године, донело је

З А К Љ У Ч А К

I **Утврђује се предлог** Одлуке о доношењу Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници и доставља Скупштини града у даљу процедуру.

II За представника Градског већа као предлагача акта из тачке I овог Закључка, на седници Скупштине града, одређује се, Владан Трипковић, начелник Одељења за планирање и изградњу.

III Овај Закључак доставити: градоначелнику, председнику Скупштине града, архиви.

ПРЕДСЕДНИК ГРАДСКОГ ВЕЋА
ГРАДОНАЧЕЛНИК

Видоје Петровић, с.р.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21), члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19), Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), и члана 40. и 84. Статута града Лознице („Службени лист града Лознице", број 1/19 - пречишћен текст), Скупштина града Лознице на седници одржаној _____2023. године, донела је

О Д Л У К У
о доношењу Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, у даљем тексту: План.

Члан 2.

У обухвату Плана налази се део територије града Лознице, за који је Планом генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), донета обавеза израде плана детаљне регулације.

План обухвата делове катастарских парцела бр. 1786/5, 1786/4, 1786/2, 2202, 3845/4, 2203, 1787/1, 3845/3, 1786/1, 1786/3, 1787/2, као и целе парцеле: 3845/2, 3856/17, 3846, 3845/1, 3848, 3847, 3849, 3850. Све наведене парцеле налазе се у КО Лозница.

Површина Плана износи 5.00 ha.

Члан 3.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу који се налази на једном од најзначајнијих развојних потеза у Лозници.

Посебни циљеви израде Плана су: дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда, дефинисање земљишта за површине јавне и остале намене, регулација површина јавне намене, дефинисање правила уређења и правила грађења, развој комуналне инфраструктуре и опремање локације, дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, састављен из текстуалног дела, графичког дела и документације. Обрађивач Плана је „Инфоплан“ доо из Аранђеловца.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу града Лознице”.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број:_____
Датум: __. __. 2023. године
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИЦА
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

Тачност оверава
СЕКРЕТАР
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Дејан Марковић, дипл. правник

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Правни основ за доношење ове Одлуке је садржан у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20 и 52/21) и члановима 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19).

Чланом 35. став 7. Закона о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Чланом 68. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања прописано је да након поступања обрађивача планског документа у складу са извештајем о обављеном јавном увиду, надлежни орган упућује плански документ у процедуру доношења.

Чланом 69. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања прописано је да уз предлог планског документа, који садржи текстуални и графички део, органу надлежном за доношење планског документа се достављају и обавезни прилози у форми образложења планског документа.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18).

Скупштина града Лозница је донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, на седници одржаној дана 25.03.2021.год. године ("Службени лист града Лознице", број 1/21), након чега се приступило изради овог планског документа.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу који се налази на једном од најзначајнијих развојних потеза у Лозници.

Посебни циљеви израде Плана детаљне регулације су: дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда, дефинисање земљишта за површине јавне и остале намене, регулација површина јавне намене, дефинисање правила уређења и правила грађења, развој комуналне инфраструктуре и опремање локације, дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

У ободном делу Плана дефинисане су површине јавне намене које се спроводе кроз План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници и План генералне регулације за насељено место Лозница. Унутар планског подручја дефинисане су остале намене: становање са пословањем, интерне саобраћајнице, као и површине за јавно коришћење у централном делу планског подручја: објекат друштвеног стандарда – вртић и уређено зеленило. Урбанистички параметри у Плану формулисани су у складу са ограничењима која произилазе од зоне заштите метеролошке станице, која се налази уз саму границу плана.

Доношењем Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници стварају се урбанистички услови за целовиту и детаљну разраду неизграђеног простора, што је прописано Планом вишег реда. План ће бити основа за изградњу стамбено-пословног комплекса, неопходних садржаја друштвеног стандарда и инфраструктуре, што ће омогућити одрживо функционисање комоплекса као и његову интеграцију са већ изграђеним урбаним подручјем градског центра.

У прилогу ове одлуке достављени су Извештаји о извршеној стручној контроли нацрта Плана и Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт Плана.

Имајући у виду напред наведено, предлаже се Скупштини града Лознице усвајање Плана.

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А

Г Р А Д Л О З Н И Ц А

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

- ПРЕДЛОГ -

Председница Скупштине града Лознице

_____

Милена Манојловић Кнежевић

ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић
дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић
дипл.екон.

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида 4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs

12084

ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008

ПРЕДМЕТ	**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** **У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ**
НАРУЧИЛАЦ	**ГРАДСКА УПРАВА ЛОЗНИЦЕ**
ОБРАЂИВАЧ	**„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. - АРАНЂЕЛОВАЦ** за планирање, пројектовање, АОП и инжењеринг Ратних војних инвалида 4, Аранђеловац
	• **РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:** Јадранка Каралиц, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста - лиценца бр. 200 1368 13 _____ • **РАДНИ ТИМ:** Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Полъаковић, дипл.пр.планер Тијана Лукић,дипл.пр.планер,маст.инж.зашт. жив.сред. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Наташа Цветковић, инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Мира Продановић, арх.техничар **Сарадници:** Дејан Петровић, дипл.инж.ел. Слободан Божић, дипл.инж.маш. • **ДИРЕКТОР:** Марина Агатуновић дипл.екон. _____

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о постављању одговорног урбанисте
- Радни тим на изради плана
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

I ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Правни и плански основ за израду плана……1
2. Опис границе плана детаљне регулације……..…….2
3. Оцена расположивих подлога за израду плана……..2
4. Подаци о постојећем стању и условима коришћења простора……..2
5. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда……..3
5.1. Извод из ПГР за насељено место Лозница…….3
6. Анализа и оцена постојећег стања ……7
6.1. Анализа подручја локације……7
6.2. Начин коришћења земљишта у границама Плана…….7
6.3. Основна ограничења и проблеми……..7
7. Општи циљеви израде Плана детаљне регулације……..8

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА…….8
1.1. Грађевинско подручје……8
1.1.1. Површине јавне намене……..9
1.1.2. Површине за остале намене……..10
1.2. Концепција уређења и типологија грађевинских целина- блокова.....10
1.3. Биланс намена површина……10

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА……11
2.1. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре……..11
2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене……11
2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине……11
2.1.3. Правила уређења за водопривредну инфраструктуру……..13
2.1.4. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру……14
2.1.5. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру……14
2.1.6. Правила уређења за топлификацију и гасификацију……18
2.2. Услови за уређење и изградњу површина и објеката осталих намена……..19
2.2.1. Становање……20
2.2.2. Пословање и комерцијални садржаји……23
2.2.3. Правила уређења површине за јавно коришћење-површине друштвеног стандарда 21
2.3. Услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи……..23
2.3.1. Услови и мере заштите природног и културног наслеђа.....23
2.3.2. Услови и мере заштите животне средине 23

2.3.3. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.....29
2.3.4. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи.....29
2.4. Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са посебним потребама……..34
2.5. Мере енергетске ефикасности……..37
2.6. Степен комуналне опремљености……37
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА.....38
3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана.....38
3.2. Општа правила уређења и грађења. 38
3.2.1. Општа правила парц.препарц. и исправке границе 43
3.2.2. Општа правила регулације 44
3.2.3. Компатибилне намене.....46
3.3. Правила грађења и изградње површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....47
3.3.1. Правила изградње за површине и објекте јавне намене 47
3.3.2. Правила изградње за саобраћајне површине. ..... ….42
3.3.3. Правила изградње за водоводну и канализациону инфраструктуру.....51
3.3.4. Правила изградње за електроенергетску инфраструктуру..... ….53
3.3.5. Правила изградње за телекомуникациону инфраструктуру ..... ….56
3.3.6. Правила изградње за гасну и топловодну инфраструктуру……...57
3.4. Правила изградње површина и објеката осталих намена……....60
3.4.1. Правила грађења за вишепородично становање средње густине...60
3.4.2. Правила грађења за пословање и комерцијалне садржаје……63
3.4.3. Правила грађења за објекте друштвеног стандарда……65
3.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели ..... ….66
3.6. Архитектонско обликовање ..... ….67
3.7. Могуће интервенције на постојећим објектима ..... ….68

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ..... ….70

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ..... ….71

VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. Катастарско-топографски план са границом ..... Р 1:1 000
2. Постојећа намена површина ....Р 1:1 000
3. Планирана намена површина ..... Р 1:1 000
4.Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање,грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина ..... Р 1:1 000
5. Планирана намена површина ..... Р 1:1 000
6. План мреже и објеката инфраструктуре са синхро планом ..... Р 1:1 000
7. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење ..... Р 1:1 000

VII ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници (бр. 06-5/21-9-2/4 од 25.03.2021 године) са Одлуком о неприступању изради Стратешке процене утицаја (сл.2021 од 25.02.2021.год.)
2. Оверена подлога за израду Плана

3. Извод из Плана вишег реда
4. Рани јавни увид
5. Услови и сагласности надлежних организација и институција
6. Јавни увид
7. Подаци о обављеној стручној контроли и јавном увиду
8. Одлука о усвајању Плана

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21), члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19), Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница”, број 3/14 и 13/18) и члана 40. и 84. Статута града Лознице („Службени лист града Лознице", број 1/19 - пречишћен текст), Скупштина града Лознице на седници одржаној _____ . године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници, (у даљем тексту: План, План детаљне регулације - ПДР) утврђује и разрађује детаљна урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
  - општи део плана,
  - плански део плана (правила уређења и правила грађења),
  - смернице за спровођење плана,
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.

I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде, докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници (бр. 06-5/21-9-2/4 од 25.03.2021.год).

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

– ПГР за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице“ бр. 13/2014 и 13/18).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница плана креће од тромеђе к.п. бр. 3842, 3851 и 3849 и иде у смеру казаљке на сату пратећи границу к.п. бр. 3849, 3850, 3856/17, па долази до саобраћајанице планиране ПГР-ом „Измена и допуна насеља Лозница“ коју обухвата и прати у дужини од око 340 метара, а потом прати границу к.п. бр. 3948, па пресеца к.п. бр. 11928/1 (ул Филипа Кљаића), а онда наставља саобраћајницом која је планирана ПГР-ом „Измена и допуна насеља Лозница“ у дужини од око 150 метара, ломи се обухвата раскрсницу дефинисану ПГР-ом „Измена и допуна насеља Лозница“ па продужава на запад пратећи саобраћајницу планирану ПГР-ом „Измена и допуна насеља Лозница“ а потом наставља границом к.п. бр. 3845/1, 3846, 3845/1, 3847, 3848 и границом к.п. бр.3849 долази до тромеђе к.п. бр. 3842, 3851 и 3849 одакле је опис и почео.

Површина Плана износи 5.00 ha.

План обухвата следеће катастарске парцеле:
-делови парцела: 1786/5, 1786/4, 1786/2, 2202, 3845/4, 2203, 1787/1, 3845/3, 1786/1, 1786/3, 1787/2
-целе парцеле: 3845/2, 3856/17, 3846, 3845/1, 3848, 3847, 3849, 3850,
Све наведене парцеле налазе се у КО Лозница.

У случају неког неслагања графичког прилога и овог пописа меродаван је графички прилог бр. 1 - *Катастарски план са границом* Р 1:1000

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана коришћен је Катастарско-топографски план „К.Р. 3845/1, 3845/2, 3845/3, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1786/4, 1786/5“ размере 1:1000, оверен од стране геодетске организације „ГЕО ПРЕМЕР МС“ из Крупња.

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 и 52/21).

4. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Плана, затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

Табела бр. 1: Списак тражених и добијених услова:

	Услови	Број услова	Датум добијања услова
1	Завод за заштиту споменика културе Ваљево	386/1	20-авг-21
2	„Лозница гас“ доо Лозница	LG-497/21	09-сеп-21
3	ЈП “Лозница развој“	03-700/1	01-сеп-21
4	ЈП Електромрежа Србија	130-000-УТД-003-1264/2021-002	25-авг-21
5	МУП Одељ.за ванредне ситуације у Шапцу	217-12109/21-1	20-авг-21

6	ОДС“ ЕПС Дистрибуција“, Огранак Лозница	20700-Д.09.14 – 159278-21	19-авг-21
7	ЈКП "Топлана Лозница"	399-1	16-авг-21
8	Комунално Јавно предузеће „Наш дом“ Лозница	674/1	11-авг-21
9	ЈП „Водовод и канализација“	194/1002	14-сеп-21
10	Републички сеизмолошки завод	922-3-116/2021	22-дец-22
11	Телеком Србија	Д209-349758/1	01-сеп-21
12	Хидрометеоролошки завод Србије	922-3-116/2021	22-дец-21
13	Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине	501-69/2022-VI	17-sep-22

5. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници.

5.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

(„Службени лист града Лознице“, бр. 3/14 и 13/18).

Дугорочна организација, уређење и грађење на подручју града је регулисана Планом генералне регулације за насељено место Лозница његовим доношењем 2014. године. Овим планом су одређене смернице за развој активности и намену површина, као и услови за развој и изградњу, односно искоришћавање потенцијала које територија насељеног места нуди, а у циљу просторног уређења насељеног места са основном регулацијом и правилима градње.

Изменама Плана генералне регулације се приступило да би се план ускладио са Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС” бр. 96/15), правилницима као и да би се употпуниле и ажурирале подлоге за план.

Донета је обавеза израде Планова детаљне регулације за **простор на к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849 који је у власништву ПД „Гучево” без ограниченог рока и на терет власника парцела.**

- **ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ**

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

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

Ванцентрална зона обухвата већи део плански дефинисаног урбаног градског простора – појас густо изграђене урбане целине која се надовезује на централну зону, а у оквиру које преовладава породично становање већих густина у оквиру јасно дефинисане саобраћајне структуре. Највећи део ове зоне обухвата зону становања у Лозничком пољу и Клупцима., али и стамбене зоне у Плочи, Башчелуцима и Крајишницима.

У складу са циљевима, потенцијалима и ограничењима развоја овог градског подсистема, постављен је план развоја градских централних активности у Лозници

- Развој насељских комерцијалних центара, ван шире зоне градског језгра, као и генерално у стамбеним насељима у широј зони града; уочена је изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора). Како се све комерцијалне активности вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја.

•ПЛАНСКО СТАЊЕ

У оквиру сваке зоне дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору.

Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну и допунску намену и не могу их заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном и допунском наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора.

За све типове планираних центара у градском систему централних фунција примењен је принцип комбиновања активности.

а) Јавне службе, објекти и комплекси - централне функције јавног сектора
Намена јавних садржаја компатибилна је са другим наменама и може се јавити у оквиру површина тих намена. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз обавезу њиховог даљег развоја и унапређивања.
Дечије установе су објекти организованог боравка, васпитања, образовања и здравствене заштите деце предшколског узраста. За локације нових дечијих установа користити оне локације које су утврђене детаљном планском регулативом са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама). За нове стамбене комплексе планиране на неизграђеном терену, опремање насеља предшколским установама извршити према максималним нормативима. У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима. Објекти дечијих установа се могу трансформисати у објекте исте или сличне намене у категорији јавних служби под условом да се не умањују достигнути стандарди дечије заштите на том подручју.

Нормативи и стандарди за социјалне потребе:	Дечије установе: Величина дечије установе (капацитет) је ограничен на 270 места. Објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5-7,5 m^2 БГП/детету, а парцела 15,0-18,0 m^2 земљ./детету при чему ће се радити на усклађивању са нормативима ЕУ. У циљу боље опслужености предлажу се депанданси ДУ (групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 м2/детету) у блиском окружењу, у оквиру стамбених блокова и других одговарајућих зелених површина блокова. Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Условљава се ограничавање спратности на макс. П+1. Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса. За компактне блокове у централној зони треба преиспитати наведене нормативе дефинисане законом у смислу њиховог смањивања - због ограничених просторних могућности.

Објекат м²/кориснику	6,5-7,5	
Капацитет	мах. 270 деце	
Парцела м²/кориснику	15-18	
Спратност	П+1	
Паркинг место на м² објекта или зап.	ван парцеле	
	100	

СИСТЕМ ЗЕЛЕНИЛА

Систем зеленила чине све зелене површине града различитих намена и различитог власништва: приградске шуме, приватне шуме и шикаре, градске шуме, градске баште, градски паркови, дрвореди, зелене површине вишепородичног становања као и сви остали зелени простори на територији града. Систем је пре свега дефинисан са становишта земљишног покривача - зеленила, а не са становишта активности које се на тим земљиштима одвијају.

Потребно је унапредити квантититативну и квалитативну заступљености зеленила у Лозници, успоставити континуални систем зеленила унутар града повезаног са регионалним системом зеленила и заштитити и афирмисати просторе посебних природно-еколошких и естетских вредности. Такође, потребно је приступити очувању и унапређењу квалитета уређености и опремљености постојећих јавних зелених површина, увођењу садржаја у постојеће јавне зелене површине и уређењу постојећих зелених површина. На ужој територији града у процесу урбане обнове формирати нове мање зелене површине и линијско зеленило. Градске неуређене површине које нису намењене изградњи уредити као јавне зелене површине.

Као јавне зелене површине се дефинишу и зелене површине интегрисане у поједине јавне намене за које су правила и услови уређења дати у посебним поглављима:

- зелене површине јавних служби и објеката
- зеленило градских и насељских јавних рекреативних центара
- зелене површине заштићених природних и културно-историјских целина
- зеленило депоније са посебним обавезама рекултивације

Поред дефинисаних локација неопходних за квалитетан развој мреже зелених површина у Лозници предложене су и локације могућих нових рекреативних односно репрезентативних паркова за чијим развојем у овом тренутку не постоји реална потреба али који би се могли реализовати у складу са погушћавањем изградње и становања у окружењу и значајно допринети увећању зеленог фонда. Ове просторе треба планирати као јавне и уређивати и опремати у складу са рекреативним потребама становништва

Остале зелене површине јесу неуређено, уређено, озелењено као и земљиште намењено озелењавању које се налази на осталом градском земљишту, интегрисано у различите намене и које може бити у свим облицима својине. Чине их поједине интегрисане и приградске зелене површине:

Интегрисане зелене површине

- Зелене површине становања
- Зелене површине рекреационих центара и комплекса (на осталом земљишту)
- Зеленило интегрисано у остале намене (комерцијалне делатности и опште центре, специјализоване центре и објекте, зелене површине уз индустријске и производне зоне)

Становање у градској зони изван градског центра (ванцентрална зона)

Градско становање изван градског центра чине углавном зоне породичног становања. У оквиру ове зоне, у зависности од карактеристика изграђености, степена

опремљености, саобраћајне повезаности са околним подручјем, као и морфолошких карактеристика терена, издвајају се сегменти (подцелине) различитих потенцијала за развој у смислу густина изграђености, густина становања као и нивоа опремљености простора.

а) Контактна зона градског центра

Најгушће насељена и изграђена зона је непосредна контакнта зона која оивичује градски центар са његове јужне и југоисточне стране. С обзиром да ова зона представља продужетак градског центра, предвиђено је да се у оквиру ње развијају садржаји комплементарни функцијама градског центра. Пошто је у централној градској зони предвиђена велика концентрација централних садржаја, комплементарне функције у оквиру ове зоне требале би да се развијају кроз понуду стамбених садржаја вишег нивоа, подижући тиме степен привлачности градске зоне у целини - резиденцијално становање, итд. У оквиру ове зоне, а у смислу комплементарности са градским центром, афирмисати као пратеће садржаје оне који му недостају. У том смислу, уз потезе главних саобраћајница развијају се комерцијалне и пословне активности, док се у унутрашњости зоне развијају садржаји који подижу ниво живота на том простору -услужни (специјализовани), спортско-рекреативни, забавни, културни садржаји итд.

б) Потези уз главне саобраћајне правце

Уочени трендови функционисања и карактеристике изграђене структуре дуж главног уводног саобраћајног правца у градски центар (правац Лозница-Шабац), афирмишу овај потез у смислу интензивнијег развоја централних активности - пословања, трговине и услуга, али у мањем обиму и интезитету у односу на централно градско подручје. Последично, овакав тренд има утицај и на развој стамбене структуре у оквиру ове зоне, на коју се даље надовезује приградска стамбена зона, са знатно мањим учешћем централних функција, а са порастом учешћа пословно-продукционих садржаја. Сличне карактеристике и планиран развој односе се на потез уз саобраћајни правац Лозница – Ваљево.

У том смислу, предвиђа се повећање физичких капацитета стамбене структуре и то на рачун развоја поменутих делатности (у приземљима и на нижим етажама објеката). Истовремено, могуће је стамбену понуду проширити на пословно, апарманско и рентално становање у оквиру овог потеза, као и друге профитабилне облике становања (станови за издавање, закуп). Пожељно је на овом потезу успоставити ивичну градњу - повезивање објеката по хоризонтали и вертикали, у циљу адекватног визуелног и фукционалног повезивања са потезима у зони градског центра.

Обе поменуте зоне породичног становања карактерише средња густина изграђености подручја.

Претежни вид изградње је блоковска градња са слободностојећим објектима на парцели. Регулациони карактер ових зона почива на већ успостављеној претежној регулацији.

Допунске и пратеће функције су: комерцијалне и услужне фунције, непроизводно пословање, јавне службе, објекти образовања и социјалне заштите, итд.

Вишепородично становање ван централне градске зоне

Осим објеката породичног становања, у зони контакта са градским центром, издвајају се појединачне (постојеће и новопланиране) локације вишепородичног становања високих и средњих густина. План уређења претпоставља реконструисање постојећих објеката вишепородичног становања нижих густина у становање средњих густина, подизање квалитета уређености и инфраструктурно опремање, као и проширење функционалне понуде, у складу са карактеристикама локације. Као допунске функције становању развијају се: пословно-комерцијални садржаји, бирои, представништва, агенције, угоститељски и други услужни садржаји.

Отворене просторе у оквиру ове локације потребно је озеленити и уредити, а то се односи и на приступе, уређене паркинг површине, пешачке стазе, итд.

Новопланиране локације вишепородичног становања

Критеријум за избор нових локација вишепородичног становања првенствено се огледа у просторно-физичким капацитетима **предвиђених (неизграђених) простора**, близини производно-пословних зона са једне и централног подручја са друге стране. Повољност избора ових локација, према наведеним критеријумима, огледа се у близини места рада, могућности развоја пратећих функција као продужетка градског центра, али и могућности подизања квалитета живота и рада на овом подручју. Новопланирани објекти вишепородичног становања граде се као слободностојећи објекти у отвореном склопу са високим учешћем отворених (зелених) површина локације или блока.

Услови за уређење ових зона су пре свега инфраструктурно опремање, повезивање на градске инфраструктурне системе, уређење колских приступа, пешачких стаза, паркинг простора адекватних капацитета (по важећим нормативима), уређење унутрашњости блока (озелењавање, уређење дечјих и блоковских игралишта), обезбеђење функција из домена друштвене инфраструктуре, неопходних сервиса и услуга, итд.

Смернице за спровођење плана

Спровођење ће се вршити:

Планом генералне регулације су дефинисане зоне за израду планова нижег реда и то у зони ужег градског центра на простору блока Гимназије, на простору оивиченом улицама Солунских бораца, Анте Богићевића, Владе Радовановића и новоформираном улицом која прелази преко дела кп. 11941 (**на терет ПД „Гучево” односно власника овог простора), за к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849.**

6. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

6.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Посматрано подручје се налази северно у односу на центар града Лознице, у делу шире градске централне зоне. Границом плана су обухваћене парцеле некадашњег пољопривредног добра "Гучево" са саобраћајницама у окружењу.

Простор планиран за изградњу ослања се на улице Филипа Кљајића са јужне стране и Тичерском са Севера.

6.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Плански обухват је површина око 5,00 ha са нај већим процентом пољопривредног земљишта. Парцеле су већим делом неизграђене - пољопривредно земљиште осим кп.бр. 3845 и 3848 на којима су постојећи објекти пољопривредног добра "Гучево".

На пољопривредном земљишту заступљене су обрадиве оранице.

6.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Предметни простор се налази у непосредној близини метеролошке станице која због своје зоне заштите може битно утицати на планирану изградњу у обухвату Пламна. Зона заштите метеролошких станица прописана је УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13. Зона заштите за ову врсту станице износи у пречнику од 300m од метеролошког круга којом је обухваћен и предметни план у целости. Потенцијална ограничења су у смислу могућности изградње на датом простору према Уредби која прописује одређене висине објеката у односу на дата удаљења од метеролошког круга.

7. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Основни циљ израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу.

Посебни циљеви израде Плана детаљне регулације су:

-дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
-дефинисање и регулација односа земљишта за површине јавне и остале намене;
-регулација површина јавне намене;
-дефинисање правила уређења и правила грађења;
-развој комуналне инфраструктуре и опремање локације;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- стварање правног основа за решавање имовинско-правних односа
- стварање услова за очување и унапређење животне средине, природних вредности.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Планирана површина грађевинског подручја представља целокупну површину Плана и износи **5,00 ha.**

Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице“ бр. 13/2014 и 13/18) дефинисани су профили улица Филип Кљајић и Тичарска. Сегменти наведених саобрајница који се налазе у границама Плана детаљне регулације спроводи ће се ПГР-ом за насељено место Лозница и ПДР-ом.

Све површине у оквиру грађевинског подручја које нису дефинисане као површине јавне намене (улица Филип Кљајић и Тичарска) су **остале намене** и заузимају укупно **3,63**ha, односно 72,60% површине плана.

У североисточном делу Плана на делу кп.бр. 3848 налази се стамбени објекат вишепородичног становања у изградњи који се реализује на основу потврђеног урбанистичког пројекта (Потврда бр.353-117/2020-V од 8.3.2021. године). Висина објеката у изградњи износи 15.70 m, ламела један је у зони метеролошког круга где је прописана висина већа од 15 m. Ламела два је једном трећине објекта обухваћено зоном која прописује висину мању од 15m.

Власнички статус земљишта у обухвату плана - површине планиране за осталу намену					
Редни бр.	Кп.бр.	Површине у (m^2)	Својина		Катастарска општина
			Државна у (m^2)	Приватна у (m^2)	
1	3849	19342	/	Пољопривредно добро Гучево доо Лозница – по решењу 463-4/2018-V од 05.11.2021	Лозница
2	3848	10246	/	Пољопривредно добро Гучево	Лозница

				доо Лозница	
3	3847	4402	/	Пољопривредно добро Гучево доо Лозница по решењу 952-02-4-006-40656/2022 од 30.03.2022	Лозница
4	3845/1	7507	/	Пољопривредно добро Гучево доо Лозница	Лозница
5	3846	533	/	Пољопривредно добро Гучево доо Лозница по решењу 952-02-4-006-40656/2022 од 30.03.2022	Лозница
6	3845/2	344	/	Пољопривредно добро Гучево доо Лозница – по решењу 463-14/2020-V од 28.02.2022	Лозница

1.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Укупна планирана површина за јавне намене износи 0,74 ha, односно 14,80 **%** од укупне површине плана.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу јавних саобраћајних површина.

Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице“ бр. 13/2014 и 13/18) дате су регулације улица Филип Кљајић и Тичарска и овим планом њихова регулација се не мења обзиром да су катастарски издвојене површине тако да ће се делови ових улица које се налазе у обухвату ПДР-а спроводити на основу овог Плана и Плана генералне регулације као је дато графичким прилогом бр.6 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Граница површина јавне намене је дата линијама (регулациона линија), која је дефинисана тачкама за које су дате координате и приказане су на графичком прилогу бр. 6. ” *План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.*“ размере Р1:1000.

1.1.1. ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине за остале намене (укупне површине 3,63 ha, односно 72,60% површине плана) заузимају преостале површине намењене претежно становању.

1.1.2. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ

Површине за јавно коришћење у приватној својини (укупне површине 0,63 ha, односно 12,60% површине плана) заузимају простор планиран за површине друштвеног стандарда (вртића, уређеног зеленила) и интерне саобраћајне површине.

Граница површин намене за јавно коришћење је дата линијама које су дефинисане тачкама за које су дате координате и приказане су на графичком прилогу бр. 6. ” *План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.*“ размере Р1:1000.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА - БЛОКОВА

На основу анализе постојеће намена и процене развоја, узимајући у обзир ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, простор обухваћен Планом дат је као једна јединствена зона – Зона становања са пословањем.

Намена вишепородичног становања спратности до По+П+4 по ободу зоне и то у северном делу Пална уз Тичарску улицу. Мешовите намене (пословно-комерцијални, услужно-трговински садржаји и туристичке делатности) спратности до По+П+2 могућа је у јужном делу зоне уз регулацију улице Филипа Кљајића. Спратност објеката у централном делу планског обухвата условљена је условима прописаним УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13.

Централни део зоне планиран је за површине за јавно коришћење који су потребни за функционисање једне опште стамбене зоне. На простору планираном за објекте друштвеног стандарда планира се изградња вртића и уређене зелене површине.

1.3. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА

ТАБЕЛА 2. Биланс површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	*Постојећа површина (ha)*	*Постојећа површина (%)*	*Планирана површина (ha)*	*Планирана површина (%)*
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
2.1 Становање				
Становање са пословањем	/	/	3,63	72,60
2.2 Површине за јавно коришћење	/	/		
Друштвени стандард (Вртић, Уређено зеленило)	/	/	0,44	8,80
2.3 Саобрацајница	/	/		
Интерна саобрацајница	/	/	0,19	3,08
Свега	/	/	**4,26**	**85,20**
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Саобраћајнице које се спроводе ПГР-ом и ПДР	**0,59**	**11,80**	**0,74**	**14,80**
Укупно грађевинско подручје	**5,00**	**100**	**5,00**	**100**
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	**5,00**	**100**	**5.00**	**100**

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На територији плана, нису предвиђене површине јавних намена осим саобраћајница по ободу плана чија је регулација дата планом генералне регулације. Планом су издвојене површине које су планиране за изградњу објеката за јавно коришћење али се налазе на површинама остале намене (интерна саобраћајница, вртић и уређене зелене површине)

За све намене у оквиру комплекса треба:

- све слободне просторе озеленити. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза.
- забрањена је изградња у комплексу других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи. Постојеће улице су: Филипа Кљајића, 1.маја и Тичарска.

Према категоризацији из плана вишег реда - План генералне регулације за насељено место Лознице, кроз планско подручје пролазе градске саобраћајнице I реда(део улице Филипа Кљајића и део улице 1.маја), сабирне саобраћајнице(Тичарска улица и новопланирана сабирна улица која је продужетак Тичарске улице) и саобраћајница III реда (новопланирана улица Нова 1, на к.п. бр.3850 К.О. Лозница). Овим Планом се не планирају нове јавне саобраћајне површине већ се планира интерна саобраћајница (остало земљиште) за јавно коришћење.. Новопланирана интерна саобраћајница И-1 је дужине око 155m, ширине коловоза 2×2,75m, са обостраним тротоарима ширине 2×2.0m.

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.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину….....1паркинг место на 50m^2 продајног простора
- за администр.-пословне објекте.....1паркинг место на 60m^2 површине
- управно-административни објекат.....1 паркинг место на 40-60 m^2 или на 5-7 запослених
  - агенције..... 1 паркинг место на 25-35 m^2 пословног простора или на 3-5 запослених
  - пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 m^2 пословног простора или на 7-9 запослених
  - банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 m^2 пословног простора или на 5-7 запослених

- електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м^2 пословног простора или на 4-6 запослених
- занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 m^2 пословног простора или на 3-5 запослених
- продавнице мешовите робе.....1 паркинг место на 20-40 m^2
- млекаре.....1 паркинг место на 30-60 m^2
- посластичарнице.....1 паркинг место на 20-30 m^2
- дуван, новине.....1 паркинг место на 20-30 м^2
- техничка роба.....1 паркинг место на 25-50 m^2

- за угоститељске објекте….....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
- за хотеле….....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг молове, хипермаркете….....1 паркинг место на 50m^2 продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70m^2 корисног простора

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Приступ појединачним паркинг местима (у оквиру остале намене) не може бити директно са површина јавне намене, већ се приступ паркинг местима мора решити у оквиру парцеле, преко интерне саобраћајнице.

Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:

Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 m) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3m, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5m), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5m.

Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

Интерне саобраћајнице се могу градити унутар осталих намена површина у Плану. Интерне саобраћајнице имају улогу да повежу планиране објекте међусобно и да им обезбеде излаз на јавну саобраћајну површину. Оне се могу градити као површине у којима су пешачки и колски саобраћај интегрисани и као површине где су издвојене

површине са коловозом и тротоаром. Са интерних саобраћајница може се директно организовати паркирање. Минимална ширина једносмерних интерних саобраћајница је 3,5m а двосмерних 5,5m.

2.1.1.Правила уређења за водопривредну инфраструктуру

Водоснабдевање

Потојеће стање

На посматраном подручју – у улици Филипа Кљајића постоји изграђени ливено гвоздени цевовод Ø200 милиметара.

Планирано стање

У будућим трасама саобрачајница планирати изградњу водоводне линије минималног пречника Ø110 милиметара и веће за потребе водоснабдевања планом предвиђених објеката. Планира се замена постојећег ливено гвозденог цевовода пречника Ø200 милиметара, цевоводом од покиетилена минималног пречника Ø225 милиметара. Трасу цевовода планирати ван саобраћајница, постојећих и новопланираних, и то најчешће на метар удаљености од ивице коловоза. На местима спајања два или више цевовода, предвидети шахтове у којима се смешта хидромеханичка опрема. Трасе новопредвиђених цевовода уклапати са постојећим и тако чинити јединствену мрежу водоснабдевања.

У склопу водоводне мреже планирати постављање хидраната, чије међусобно растојање не сме бити веће од 80 метара. Приликом изградњена одговарајућим местима планирати постављене неопходне водоводне арматуре (секторски вентили, ваздушни вентили, муљни испусти итд.).

Планска опредељења развоја локалног система водоснабдевања заснивају се на поштовању зона санитарне заштите и рационалном коришћењу водних ресурса, као и минималним губицима на дистрибутивној мрежи.

Фекална канализација

Постојеће стање

Унутар подручја обухваћеним планом постоји изграђена јавна канализациона мрежа. Из услова ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, констатовано је да постоји изграђена фекална канализација пречника Ø300 милиметара у улици Филипа Кљајића.

Планирано стање

Канализациона мрежа се планира тако да покупи отпадне воде од свих потрошача у планском подручју као и отпадне воде одведе их до постројења за прераду. Планирану канализацију изградити од профила Ø 250mm или већег, зависно од потребног капацитета. За фекалну канализацију планирати цеви од пластичних материјала (ПВЦ, ПЕ или сличне), а њихова класа (отпорност на механичке утицаје) је условљена начином уградње и теменим оптерећењима. У случају да отпадне воде од потрошача садрже масти, уља или било какве штетне материје, обавезно је такве воде третирати пре упуштања у канализацију. У јавну канализацију могу се прихватити само воде квалитета комуналних отпадних вода.

Постројење је планирано ван граница Плана и технологија треба да буде одабрана тако да квалитет испуштене воде одговара Правилницима.

Атмосферска канализација

Постојеће стање

Унутар подручја обухваћеним планом, на КТП снимку може се констатовати да у улици Филипа Кљајића постоји изграђена атмосферска канализација (сливници и шахте дате су на КТП подлози). У условима ЈП „Водовод и канализација“ Лозница, нису дати никакви услови који се тичу атмосферске канализације.

Планирано стање

Потребно је планирати одвођење атмосферских вода у колектор који постоји у улици Филипа Кљајића. Како условима комуналног предузећа није констатовано постојеће стање атмосферске канализације у улици Филипа Кљајића, исту ћемо третирати као планирану. Канализациона цев у улици Филипа Кљајића планирана је да буде изграђена од ПВЦ цевовода минималног пречника Ø 400, док остале цеви атмосферске канализације планирати од ПВЦ пречника од Ø 300. На местима укрштања цевовода и сл., потребно је предвидети ревизионе силазе са ливено гвозденим поклопцима. Реципијент за одвођење дела слива посматраног пламског подручја гравитира се ка отвореном каналу, а део слива, из улице 1. Мај, гравитира планираној атмосферској канализацији у улици Филипа Кљајића.

Све прикупљене атмосферске воде са локације упустити у затрављене површине у оквиру сопствене парцеле.

Атмосферска канализација служи за одвођење искључиво атмосферских вода. У атмосферску канализацију не сме се уводити вода фекалног порекла или воде из технолошког процеса (идустријске отпадне воде).

2.1.4. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру

Постојеће стање

Планско подручје стамбено-пословног комплекса у ул. Филипа Кљајића које се налази северно у односу на центар града Лознице у делу шире градске централне зоне, је највећим делом пољопривредно неизграђено земљиште. У оквиру планског обухвата на кп.бр. 3845 и 3848 постоје објекти пољопривредног добра "Гучево". Простор планиран за изградњу ослања се на улице Филипа Кљајића са јужне стране и Тичарском са севера.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу.

На планском подручју не постоје високонапонски објекти напонског нивоа 110kV, 220kV и 400kV нити се планира изградња истих у наредном периоду.

Снабдевање електричном енергијом планског подручја је реализовано из ТС 35/10kV “Лозница 1”, инсталисане снаге 2x8 MVA. У близини планског подручја налазе се подземни кабловски водови 10кV напојени из ТС 35/10kV “Лозница 1”. Дуж улице Филипа Кљајића и улице Тичарска пролазе надземни водови 0,4кV и мрежа јавне расвете на заједничким стубовима. Преко једног дела планског подручја прелазе надземни прикључни водови 0,4кV.

Планско подручје је највећим делом неизграђено, а предвиђено је за вишепородично становање и објекте терцијалних делатности у оквиру компатибилних намена вишепородичном становању. Простор у обухвату плана подељен је на два блока саобраћајницом најнижег ранга.

Распоред и напајање објеката је приказан на ситуационом плану - графички део, у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на катастарској подлози надлежне

Службе за катастар и непокретности и у складу са добијеним условима надлежне Електродистрибуције.

У тренутку израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у ул. Филипа Кљајића издати су услови за планско подручје од стране "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, огранак Лозница, бр. 20700-Д.09.14-159278-211, као и услови ЈП Електромрежа Србије бр. 130-00-УТД-003-1264/2021-002.

Правила уређења

Планско подручје је највећим делом намењено становању (вишепородично становање високе густине), као и једним делом пословно – комерцијалним објектима без прецизно дефинисаних делатности и објектима од општег јавног интереса (обданиште). Остала намена површина су саобраћајнице и зелене површине. У наредном периоду, очекује се значајан пораст потрошње електричне енергије с'обзиром да ће се иста ангажовати за напајање наведених садржаја (читави блокови за која је планирано вишепородично становање високе густине, пословно – комерцијални и објекти од јавног значаја), што је могуће обезбедити изградњом нових ТС 10/0,4kV, тип МБТС, 2x1000кVA, као и напојних кабловских водова 10 и 0,4кV.

У тренутку израде плана постоје плански документи за изградњу нове монтажно бетонске трафостанице (МБТС) на к.п. бр. 3848 КО Лозница, а која служи за напајање започетих стамбених објеката у североисточном делу плана, и то Идејно решење бр. ИДР-2089 од 04.2022. Планирана је нова МБТС 10/0,4кV, 1x1000кVA “Владића брдо 4” и двоструки прикључни кабловски вод 10кV из правца ТС 35/10 kV "Лозница 1". Прикључни кабловски вод се простире преко парцела к.п. бр. 3864, 3845/3, 3845/1 и 3848 КО Лозница до постојећег кабловског вода 10кV од ТС “Лозницаелектро” – ТС “Пекара”, где се врши расецање истог и израда кабловских спојница.

Прогнозу потрошње ел. енергије вршимо на основу Техничке препоруке бр. 14а и 14б пословне заједнице Електродистрибуције Србије.

Зона становања блок 1 и 2 – становање високе густине

Максимално годишње једновремено оптерећење (Pm) на нивоу електроенергетског објекта (ТС 10/0,4 kV и нисконапонски водови) за одређени тип насеља и за просечне услове рада у електродистрибутивној мрежи одређује се према следећем обрасцу:

где су за изабрани тип насеља "колективна стамбена насеља са централним грејањем и великом густином становања" параметри:

n – број домаћинстава

t – година активирања ТС

Потребну једновремену снагу за новопланиране објекте у оквиру зоне становања - блок 1 и 2 добијамо из датог израза, уврстивши параметре:

n=545, t=2022Pm1 = 2,86 □ 545 0.88 □ 1,015(2022-1990) = 1178,3 kW

а потребна једновремена привидна снага износи Sjm = 1240,3 kVA, уз cos□=0,95

Зона терцијалних делатности

Новопланирани објекти терцијалних делатности који ће се градити на Планском подручју су пословно – комерцијални, трговински, угоститељски и др. објекти без прецизно дефинисаних делатности. Није познат податак о потребној једновременој снази будућих објеката у зони терцијалних делатности.

Број и локације новопланираних ТС 10/0,4кV треба бирати према енергетским потребама објеката који се планирају, а у складу са савременим стандардима потрошње енергије по m^2 објекта, броју корисника, т.ј. захтевима привреде.

Потребну једновремену снагу (Pm) за објекте терцијалних делатности рачунамо према потреби од: 70W/m2 бруто развијене површине пословног простора:

Pm = p * Sobj * 10-3kW где је

p – специфично оптерећење у W/m

Sobj – корисна површина објеката који ће се градити

За усвојено просечно специфично оптерећење: p = 70 W/m^2

и површину објеката: Sobj = 5900 m2

Pm = 70 * 5900 * 10-3kW = 413kW

а потребна једновремена привидна снага износи Sjm = 434,7 kVA, уз cos□=0,95

Узевши у обзир да оптерећење енергетског трансформатора у години активирања треба да износи најмање 80% назначене снаге, потребан број трафостаница је:

Np=Sm / 2x1000 = Pm / 0,95 x 2x1000 = (1178,3+413) / 0,95 x 2x1000 = 0,84

Nu=1усвојен број трафостаница снаге 2x1000кVA

На основу енергетске анализе, постојећа ТС 35/10 kV "Лозница 1" са припадајућом кабловском мрежом 10kV не може да прихвати нове капацитете, тако да је прикључење истих могуће остварити након изградње нове ТС 110/35/10 kV "Лозница 2" у складу са Планом генералне регулације општине Лозница. Локација нове ТС 110/35/10 kV „Лозница 2“ биће у зони приградског насеља Клупци, ван планског обухвата.

Трафостанице 10/0,4кV треба градити као слободностојеће, типске, монтажно бетонске (МБТС), лоциране ван површина јавне намене са приступним путем за теретно возило. Заштитна зона око ТС износи 10m. ТС 10/0,4кV се могу градити и у објекту уколико се користе искључиво за напајање тог објекта (нпр. индустријске ТС). Трафостанице су сличне типу МБТС, грађевински и електро део за снагу 2x1000кVA. Разводно постројење 10кV сваке ТС треба да има три водне и две трафо ћелије у блоку средњег напона, тако да је омогућено прстенасто напајање по принципу улаз-излаз. Изузетно трафостаница може бити и у објекту (згради) уколико нема погодне локације на грађевинској парцели. Димензије најчешће примењиваног типа МБТС за инсталисану снагу 2x1000кVA износе 5,14x4,31m. Број нисконапонских извода у ТС 10/0,4кV, 2x1000кVA, износи 2x12. Такође, треба обезбедити могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводном постројењу 10кV у ТС 10/0,4кV.

Овим планом је предвиђена је изградња оптималног броја трафостаница 10/0,4кV потребних за напајање еле¬ктри¬чном енергијом новопланираних објеката, и то:

- МБТС 10/0,4кV, 2x1000кVA (1 ком) – вишепородично становање и терцијалне делатности

- МБТС 10/0,4кV, 1x1000кVA (1 ком) – у складу са Идеј. решењем за МБТС “Владића брдо 4”

Прикључење новопланиране МБТС извести новим кабловским водом 10kV типа XHE 49-A, по принципу улаз – излаз из правца будуће ТС 110/x кV, која је планирана ван планског обухвата. Потребна је изградња посебног кабловског вода 10кV од будуће ТС 110/35/10кV "Лозница 2" ка планском подручју, ради напајања новопланиране ТС 10/0,4кV за снабдевање елелктричном енергијом планираног стамбено – пословног комплекса. Предвидети могућност резервног напајања новопланиране ТС из правца постојеће ТС 35/10кV “Лозница 1” преко будуће МБТС 10/0,4кV “Владића брдо 4”. Кабловске петље 10кV треба формирати тако да се обезбеди двострано напајање сваке ТС 10/0,4кV, са што мање или без чворних ТС. Користити каблове типа XHE 49-A 3x(1x150)mm2, 10kV

положене у снопу. Трасе каблова треба да буду у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница, непрекидно доступне ради евентуалног отклањања кварова. Каблове полагати у кабловској канализацији у оквиру регулације планираних и постојећих улица на начин приказан графичким прилогом. Паралелно са енергетским кабловима 10kV треба положити и ПВЦ цев □40 и оптички кабал са 24 влакна за потребе даљинског управљања. При пројектовању и изградњи саобраћајница водити рачуна да се на потребним местима остави довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр.3.

Нисконапонску мрежу у планском обухвату градити подземним кабловским водовима типа XP00-ASJ 4x150mm2 у регулацији улица у кабловској канализацији, и иста по правилу не повезује суседне ТС. Нисконапонска мрежа се гради као антенска преко кабловских прикључних кутија (КПК) по принципу улаз – излаз на објектима потрошача. Прикључење појединачних објеката на удаљености преко 15m од основног правца вода разводне нисконапонске мреже, као и прикључење објеката мање снаге, може да се изведе и једноструком кабловским водом преко осигурача у КПК постављеној поред КПК на чеоној згради или у кабловском орману. Кабловски прикључци могу да се изведу различитим типом и мањим пресеком у односу на основни вод нисконапонске мреже. Прикључење већих потрошача је могуће извршити кабловским водом одговарајућег попречног пресека директно у ТС. Избор и полагање кабловских водова треба извршити сагласно одредбама техничке препоруке Е.Д. Србије Т.П. бр.3.

Све саобраћајнице у комплексу, морају имати јавну расвету која се реализује уградњом светиљки на челичне стубове – канделабере, а напајање истих се врши кабловским водовима 4x16mm2, типа PP00-A, из новопланираних ТС 10/0,4kV. Треба користити економичне светлосне изворе као што су натријумове светиљке високог притиска, метал-халогене светиљке и ЛЕД извори светлости одговарајуће снаге, које ангажују мању потрошњу ел. енергије уз већу ефикасност осветљења. У новопланираним ТС треба уградити одговарајућу опрему за напајање и управљање јавном расветом као и за мерење потрошње за ове намене.

ГРАФИЧКИ ПЛАН

Начин обезбеђења електричном енергијом за планско подручје се врши преко новоизграђених и постојећих електроенергетских објеката приказаних на графичком прилогу бр. 5 План мреже и објеката комуналне инфраструктуре у P=1:2500.

2.1.5. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру

На простору који је обухваћен планом детаљне регулације налази се постојећа телекомуникациона инфраструктура. На том подручју налази се бакарна и оптичка мрежа.

Стратегија развоја телекомуникација у својим приоритетима садржи дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја ADSL прикључака и увођење комутације пакета. На тај начин ће бити омогућено не само пружање говорне услуге већ и пружање напредних услуга:

- VOIP (Voice over Internet Protocol) или телефонија преко интернета
- Сервис за податке преко широкопојасног Интернет приступа са брзинама од 100Mb/s
- IPTV (Internet Protocol Television) нове генерације
- Сервиси на бази VDSL2 технологије која је пројектована да подржи Triple-Play сервисе који представљају интегрисан пренос говора, података и видео сигнала.

Стварање услова за пружање ових услуга могуће је реализовати на два начина:

1.FTTH *overlay*, „оптика преко бакра“:
- Део корисника настављају да раде кроз постојећу бакарну мрежу, док се део корисника пребацује на оптичку мрежу;
- циљ је стварање услова за брз прелазак корисника на оптички медијум, на захтев (тј. велики број *home-passed* корисника, којима је оптика релативно близу стана и који на захтев постају *home-connected* у кратком року);
- на овај начин се у почетку улаже у довођење оптике „релативно близу корисника“, док се остатак улагања, до самог корисника, пребацује за касније, кад буде потребе, тзв. „*pay as yougrow*“ концепт;
- диктирана је комерцијалним критеријумима, и у изабраним подручјима се корисници *броадбанд* сервиса који то желе пребацују на оптички медијум.

2.FTT H*greenfield* (*full*):
- сви корисници у неком подручју се прикључују преко оптичког медијума;
- овај концепт примењује се у новим зградама и у подручјима где нема бакарне мреже или је изузетно лоша.

Планом детаљне регулације је планирана изградња кабловске канализације са припадајућим кабловским окнима. Такође је предвиђено полагање оптичког кабла у цев ПЕ Ф40 у оквиру постојеће и новопланиране канализације до сваког претплатника чиме ће се створити услови за пружање напредних телекомуникационих услуга.

Како је генералним планом регулације предвиђено делимично полагање и DSL бакарног кабла тачан начин реализације ТК мреже и капацитета кабловске канализације ће бити разрађен у наредној фази пројектовања по добијању услова од стране „Телеком Србија“.

Потребно је предвидети и обезбедити заштиту или измештање постојећих ТК каблова који се налазе на подручју обухваћеног планом.

2.1.6. Правила уређења за топлификацију и гасификцију

ГАСИФИКАЦИЈА

На делу предметне локације насеља постоји изграђен прикључни гасовод који обезбеђује услове за израду планског дукомента и даљу изградњу дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви МОП 4бара.

На планирану дистрибутивну гасоводну мрежу планирана је изградња прикључних гасовода будућих потрошача и мерно регулационих станица као и мерних сетова појединачно до сваког потрошача.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1.Да гасовод не угрожава постојеће објекте и планирану намену постојећег земљишта
2.Рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине
3.Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима
4. Усклађеност са геотехничким захтевима.

ТОПЛИФИКАЦИЈА

У границама плана не постоји изграђена топловодна дистрибутивна мрежа.

2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

У ову категорију намена спадају све намене које нису обухваћене претходним правилима уређења а које су заступљене на територији Плана као претежне намене (становање, пословање и комерцијални садржаји, површине друштвеног стандарда …) али као и компатибилне намене.

Површине осталих намена су дефинисане као:

- Становање са пословањем
  - вишепородично средње густине
- Површине друштвеног стандарда (вртић, уређено зеленило)

У непосредном окружењу стамбеног комплекса на суседној парцели кп.бр. 3841 К.О. Лозница налази се метеоролошка станица. Према условима Хидрометеоролошког завода (Услови добијени приликом израде ИД ПГР насеља Лознице, 922-3-116/2021 заштитни појас метеоролошке станице износи 300m у пречнику од метеоролошког круга. **У заштитном појасу дозвољена је градња само према условима датим УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13.**

Ограничења у заштитним зонама у околини метеоролошких станица из члана 4. ове уредбе односе се на:

1) висину објекта који се подиже у окружењу приземне синоптичке станице који не може бити већи од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга (објекат висине 6 m може да буде подигнут на удаљености од 60 m од метеоролошког круга);

2) вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине који могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) могу се подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100 m или више;

3) висину објекта који се подиже у околини висинске синоптичке (радиосондажне) станице која не може да буде већа од једног седмог дела његовог растојања од локације висинске синоптичке (радиосондажне) станице (објекат висине 10 m може да буде подигнут на удаљености од 70 m од локације висинске синоптичке станице);

4) висину објекта који се подиже у окружењу станице за зрачење која не може да да буде толика да својом сенком прекрива метеоролошки круг, када је положај Сунца под углом од 5 степени или више у односу на површину тла, што је једнако једном десетом делу његовог растојања од метеоролошког круга;

5) висину објекта који се подиже у околини радарског центра у кругу полупречника од 2 km која не може да прелази висину базе полусфере зрачења радара;

6) забрану постављања ветрогенератора у околини радарског центра, у зони полупречника 10 km од локације радарске антене, осим у брдовито-планинским теренима где се ветрогенератор може поставити и на удаљености мањој од 10 km од радарске антене када се највиша тачка ветрогенератора налази испод базе полусфере зрачења радара, уз обавезну израду студије утицаја на радарска осматрања и прибављање сагласности Републичког хидрометеоролошког завода (у даљем тексту: Завод).

Израда студије из тачке 6. став 1. овог члана и прибављање сагласности Завода неопходни су и за постављање ветрогенератора у прстену од 10 km до 30 km.

Ограничења у заштитним зонама из ст. 1. и 2. овог члана односе се на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

При издавању сагласности из ст. 1. и 2. овог члана прибавља се мишљење од надлежног органа, чија се станица налази у саставу државних мрежа метеоролошких и хидролошких станица.

2.2.1. Становање

Становање у границама планског подручја представља преовладајућу намену. На основу плана вишег реда, анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, могући планирани капацитет овог простора је :

- Вишепородично становање средње густине – око 2 388 стамбених јединица

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су компатибилне становању. Компатибилност намена је дата табеларно у поглављу 3.2.3. „Компатибилне намене“.

У Плану је дата само једна категорије становања:

- вишепородично средње густине

Вишепородично становање средњих густина

За ове врсте становања - вишепородичне градње, планирана је спратност до П+4. Новопланирани објекти вишепородичног становања граде се као слободностојећи објекти у отвореном склопу са високим учешћем отворених (зелених) површина локације или блока.

Услови за уређење ових зона су пре свега инфраструктурно опремање, повезивање на градске инфраструктурне системе, уређење колских приступа, пешачких стаза, паркинг простора адекватних капацитета (по важећим нормативима), уређење унутрашњости блока (озелењавање, уређење дечјих и блоковских игралишта), обезбеђење функција из домена друштвене инфраструктуре, неопходних сервиса и услуга, итд.

Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

- **Компатибилне намене**

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

Комерцијални садржаји, услуге, угоститељство и трговина

Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама.

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта у приземљу и првом спрату са засебним улазом.

Услужне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

- **Зеленило**

Ова врста намене јавља се у становању у оквиру приватних парцела.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за рад и боравак.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикалном смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, орезивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

2.2.2. Пословање и комерцијални садржаји

Пословање и комерцијални садржаји нису дефинисани као посебна намена али се она могу наћи као компатибилна намена становању.

Ове намене подразумеваују трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). Такође на површинама планираним за пословање и комерцијалне садржаје могу се наћи већи трговински објекти (мегамаркети, трговине грађевинским материјалима), складишта и магацини.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

Пословање и комерцијални садржаји (делатности које су компатибилне – поглавље *3.2.3 Компатибилне намене*), могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама.

2.2.3.Правила уређења површине за јавно коришћење-површине друштвеног стандарда

У планском обухвату планирају се површине за јавно коришћење у оквиру осталих намена као што су и површине за вртић и уређено зеленило на деловима кп.бр. 3849 и 3848 чија ће се разрада локације спровести урбанистичким пројектом.

- **ВРТИЋ**

Простор који је потребно обезбедити за вртића са потрбним пратећим садржајима треба димензионисати за око 227 корисника.

Објекат дечије заштите треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовољи здравствено - хигијенске услове.

Потребно је да се деци омогући аутентичан доживљај природног и културног окружења.

У оквиру ове површине потребно је предвидети терена за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања и сл.), простора у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилишта" за децу и башту за гајење цвећа.

Оптимални нормативи (потребна изграђена површина - корисна површине објекта и друго) дати су важећим Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Сл.гл.РС - Просветни гласник“, бр.1/2019).

- **ЗЕЛЕНИЛО**

Основно опредељење је повећање површина уређеног зеленила свих врста, уз истовеременo одржавање, обнављање и унапређење стања постојећих зелених површина.

Уређено зеленило

Унутар овог блока планирана се површина уређеног зеленила које има улогу побољшања услова живота и микроклиматских услова, заштиту од претеране инсолације и аеро и других загађења. Зеленило је дато оквиру површина опредељених за друштвени стандард, као посебна намена на графичким прилозима, представља површину уређену за одмор, шетњу, забаву и игру.

Забрањена је било каква изградња осим урбаног мобилијара, справа за игру и забаву деце.

Предвиђена је комбинација травнате површине, са могућом комбинацијом жбунастог растиња и високог растиња. Могуће је организовати мања дечија игралишта и пешачке стазе на овим површинама као места одмора и рекреације одраслих.

Код подизања нових зелених површина унутар блокова или привођења намени неуређених зелених површина важе следећи услови: уважавати правце пешачког кретања; стазе, платои могу да заузимају до 35% зелене површине; пожељно је да избор материјала и композиција застора буду декоративни; планирати дечија игралишта сагласно потребама корисника; зеленило треба да буде декоративно уз изузетак примене алергена; планирати учешће цветних површина од 2-4%; планирати чесме; урбани мобилијар прилагодити потребама корисника и архитекторнском изразу објеката у суседству.

Следеће врсте зеленила нису дате графички као посебне намене али се могу појавити у оквиру Плана:

Линеарно зеленило

Основни задатак линеарног зеленила је да постојеће зелене површине повеже са планираним и зеленилом из окружења у систем зеленила.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

–једнострани или обострани дрвореди,

–прекинуте низове попунити истом врстом,

–за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,

–у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала,

–при реконструкцији улица постојеће дрвореде, по могућству, задржати или заменити новим дрворедом.

Зеленило у оквиру површина за јавно коришћење

Остало зеленило су зелене површине: вртића, спорта и рекреације, паркинга ....

Ово зеленило уредити комбинацијом травних површина и солитерских стабала и то избором врста које ће се најбоље прилагодити датим условима средине и одговарати датој композицији, својим обликом, бојом и морфолошким карактеристикама кроз пејзажно пројектовање. Водити рачуна да се остваре што већи ефекти евапотранспирације, ради регулисања режима подземних вода.

У оквиру паркинг површина обавезно је озелењавање са минимум једним високим стаблом на свака три паркинг места.

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила.

2.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На подручју обухвата Плана нема евидентираних нити заштићених природних и културних добара.

Уколико се у току реализације изградње објеката и садржаја који су планом предвиђени, наиђе на археолошко налазиште или предмете од археолошког значаја, обавеза је извођача да исте одмах прекине и обавести надлежну установу за заштиту споменика културе. Такође је обавеза да се обавести Завод за заштиту природе уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палентолошог или минеролошко-петрографског порекла, а могло би да има својства природног споменика, те да се до доласка овлашћеног лица прекину радови.

Сходно свему овоме важе следећи услови заштите природе:

- Приликом одабира врста за озелењавање, пожељно је користити брзорастуће врсте, које имају фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), забрањене су инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.). У овај избор треба да буду укључене листопадне и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији читаве године;
- Планира се висок ниво квалитета животне средине, како би се могући негативни утицаји зоне рада и пословања на ближу и даљу околину свели на најмању могућу меру. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материјале које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.
- При осветљавању површина за јавно коришћење, применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом локације и потребама јавних површина, а изворе светлости јавне расвете на зеленим површинама усмерити ка тлу.
- Заштита, унапређење и очување природе, биолошке, геолошке и предеоне разноврсности као дела животне средине, остварује се усклађивањем активности, економских и друштвених развојних планова, програма, пројеката и основа са одрживим коришћењем обновљивих и необновљивих ресурса и дугорочним очувањем природних екосистема и природне равнотеже.

2.3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници на животну средину (број Сл./2021 од 25.02.2021.год).

Планским решењима је неопходно унапредити постојеће стање основних медијума животне средине, што ће се остварити изградњом недостајућих инфраструктурних објеката и система у функцији заштите животне средине, поштовањем стандарда и норматива законске регулативе, формирањем базе података о локалним загађивачима и успостављању еколошки одговорног понашања свих правних и физичких лица чије активности могу у извесној мери допринети деградацији животне средине и умањити или у потпуности елиминисати постојеће изворе негативних утицаја на квалитет животне средине.

- **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом. У том смислу се, на основу анализираног стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу мере заштите.

Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквире граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи. Мере заштите омогућавају развој и спречавају конфликте на датом простору што је у функцији реализације циљева одрживог развоја.

Концепција заштите животне средине заснива се на усклађивању потреба развоја и очувања, односно заштите његових ресурса и природних вредности на одржив начин, тако да се садашњим и наредним генерацијама омогући задовољење њихових потреба и побољшање квалитета живота. Стратегија заштите животне средине се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефикасност спровођења мера заштите.

Заштита и унапређење животне средине остварiће се побољшањем њеног укупног квалитета, а посредно и њених основних елемената: ваздуха, воде, земљишта и живог света. Овај циљ остварiће се спровођењем низа мера различитог карактера:

- Нормативно-правно мере: доношење општих нормативно-правних аката општинске управе о заштити и унапређењу животне средине, као и програма заштите, поступака и активности, критеријума понашања, а у вези са тим и санкционих поступака у случају непоштовања Закона; израда годишњег програма заштите животне средине; успостављање мерних пунктова и услова праћења загађивача; забрана и ограничавање изградње објеката који су потенцијални велики загађивачи;
- Техничко-технолошке мере: избор одговарајућег технолошког процеса у складу са захтевима и условима заштите животне средине и заштите природе, као и уградња, контрола употребе и одржавања инсталација и постројења за пречишћавање отпадних вода;
- Урбанистичко-планске мере: правилан избор локације, распоред објеката и активности уз уважавање микролокацијских карактеристика предметних локација; успостављање зоне заштите (зеленила) око саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила; овде се посебно наглашава израда елабората процена утицаја на животну средину којим ће се оцењивати планска и пројектна решења у односу на захтеве животне средине, у складу са законом.
- Економске мере: обезбеђивање финансијских средстава ради остваривања циљева заштите животне средине планског подручја кроз наплату накнаде "еколошке таксе", накнаде заузимања грађевинског земљишта.

У складу са позитивном регулативом на целом подручју плана се забрањује изградња објеката који би својим постојањем или употребом непосредно или на други начин угрожавали живот, здравље и рад људи или пак угрожавали животну средину. Забрањује се уређивање и коришћење земљишта које би могло имати штетне последице на живот, здравље и рад људи, односно штетне последице на окружење.

Да би позитивни плански утицаји остали у процењеним оквирима, а могући негативни ефекти планских решења максимално умањили, потребно је спроводити мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја плана на животну средину. На основу анализе стања животне средине, просторних односа планског подручја са својим окружењем, планираних активности у планском подручју процењених могућих негативних утицаја на квалитет животне средине, утврђене су адекватне мере заштите.

Одељењу за планирање и изградњу, за потребе израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, издало је решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине **бр 501-69 од 13.09.2022**.год. Мера и услови су следећи :

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 инфраструктутру; планирати централизован начин загревања објекта;

3.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;

4.При реконструкцији, доградњи или изградњи објеката морају се предузети мере заштите гасовода од оштећења, вршењем ручног откопа у појасу ширине 1,0 m око осе гасовода и без употребе тешких радних машина, као и потпуну радну заштиту унутрашњих гасних инсталација, због угрожавања животне средине;

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.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;

7.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;

8.Саобраћајнице унутар објеката улазе/излазе пројектовати на тај начин да се обезбеди несметана евакуација као и прилаз ватрогасних возила;

9.Уколико се накнадно открију археолошки локалитети, исти се не смеју уништавати и на њима вршити неовлашћена прекопавања, ископавања и дубока преоравања;

10.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 раздвајено сакупљање.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха остварiће се применом следећих правила и мера заштите:

- инсистирати на коришћењу гаса и алтернативних горива (биогас и др.), у свим возилима друмског саобраћаја
- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелаз на алтернативне изворе загревања
- повезивање индивидуалних ложишта и котларница на даљински систем грејања где постоји топловодна мрежа, како би се смањило оптерећење чађи и сумпордиоксида пореклом од ложења, у зимском периоду
- проширење мреже даљинског система грејања на делове који нису обухваћени овим системом
- очување и унапређење постојећих зелених комплекса и парковских површина унутар насеља, подизање дрвореда и очување постојећих дрвореда, нарочито дуж саобраћајница и у стамбеним зонама, претежно врстама које нису алергени
- унапређење квалитета ваздуха обезбедити даљим развојем заснованом на рационалнијој употреби енергије и повећању енергетске ефикасности
- обавезно је постављање филтера у објектима у којима се врши термичка обрада хране (свих врста)

- спречити градњу објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл.
- реконструкција и изградња нових саобраћајница мора бити заснована на строгим еколошким принципима према европским стандардима
- приликом грађевинских радова на изградњи комерцијалних објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- успостављање мониторинга свих параметара квалитета ваздуха у обухвату Плана, у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл.гл. РС“ бр. 11/10, 75/10 и 63/13)
- обавезна је доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха
- редовно информисање јавности и надлежних институција, у складу са важећим Законом
- стална едукација и подизање еколошке свести о значају квалитета ваздуха и животне средине.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА

Приоритетне активности са становишта заштите вода у наредном планском периоду односиће се на адекватну заштиту вода што ће се остварити применом следећих мера заштите:

- обавезна је континуирана контрола квалитета воде за пиће, доградња водоводне мреже и где год је то могуће њено повезивање у прстен због повољног хидрауличког рада система
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (слегање, течење, клижење, бубрење материјала и др.);
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице) могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околне зелене површине;
- отпадне воде из ресторана и хотела где постоји могућност појаве масти и уља морају проћи кроз третман предпречишћавања (сепаратор масти и уља) до нивоа квалитета фекалних отпадних вода;
- неопходно је планирати и спровести низ мера санационо-уређајног карактера са нагласком на хортикултурним интервенцијама и уклањању или обликовању естетски незадовољавајућих елеменате простора
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења, увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби
- неопходно је применити принцип “загађивач плаћа” у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА

Заштита земљишта спроводиће се применом правила и мера заштите:

- обавезно је спровести систематско/периодично праћење квалитета земљишта
- обавезна је израда пројекта канализације, а након тога и реализација истог

- замена свих азбестно цементних цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала
- забрањено је неконтролисано депоновање свих врста отпада
- обезбедити услове за спречавање стварања "дивљих" депонија
- ако дође до хаваријског изливања горива, уља и сл. обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрпавањем.

МЕРЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Проблем одлагања комуналног и индустријског отпада представља проблем града Лознице. Проблем представља неадекватно одлагање комуналних отпадака и стварање дивљих депонија. Према "Националној стратегији управљања отпадом", која је усвојена од стране Владе РС, планирана је регионална депонија за град и општине Лозница, Шабац, Богатић, Владимирци, Крупањ и Мали Зворник.

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања отпада
- у зони планираних намена дефинисати позиције и капацитете контејнера за одлагање чврстог отпада
- грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу а затим безбедно допремити до за то предвиђене локације
- угинуле животиње и кућне љубимце збринути на прописан начин
- потенцирати и стимулисати разврставања комуналног отпада од стране локалног становништва на месту одлагања
- препоручљива је едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом (кампање, оглашавања, промотивни материјали, брошуре)
- локације за постављање групе контејнера за комунални отпад и примарно одвајање (за рециклабилне компоненте) поставити на сопственој парцели тако да има обезбеђен колски приступ теничком возилу, плато за постављање контејнера мора бити ограђен и наткривен, визуелно усклађено са околином. Број потребних контејнера поставити према условима ЈКП.
- поставити судове за смеће на канделабрима или бетонском постољу, где је то потребно, као и одговарајуће посуде за смеће са пепељаром за опушке цигарета.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

Бука је, физички посматрано, емитована енергија која се преноси таласима кроз ваздух. Људско ухо другачије препознаје, код истог нивоа буке, ниске фреквенције од високих. Високе фреквенције код истог нивоа буке више сметају. Мерење и вредновање јачине буке прилагођено је функцији човечијег чула слуха. Јачина буке се мери у децибелима, односима логаритама вредности датог нивоа буке и нивоа буке на прагу чујности (dB) и редукује на еквивалетну фреквенцију (A) – dB(A).

Заштита од буке у животној средини заснивање се на спровођењу следећих правила и мера заштите:

- планирање намене простора на начин да режим коришћења простора не угрози функцију становања
- обавезу примене система и конструкција са звучном изолацијом и антизвучном заштитом код постојећих, изграђених објеката са некомпатибилном наменом простора
- забрану промене намене простора у некомпатибилну намену према планском документу, нарочито уколико може угрозити функцију становања

- обавезу предузимања техничких мера на изворима буке, одабир извора буке са нижим вредностима емисије буке, примену звучне изолације и звучних баријера где је то могуће
- у зградама колективног становања се не планирају активности које подразумевају ноћни рад, односно обављање активности у времену које је кућним редом предвиђено за одмор, односно активности које доводе до повећаног нивоа буке из апарата, музичких уређаја или услед манипулативних радова, односно покретних извора буке (пекаре, производња кора, ноћни клубови, играонице, посластичарске и угоститељске делатности, самосталне трговине и занатске услуге и сл.)
- занатске и друге радионице и погоне за обраду метала, дрвета, камена, пластике и сл. у којима се обављају бучне радне операције (ковање, закивање, резање, брушење, дробљење, млевење, заваривање, фарбање и сл.) се не планирају у зонама становања; код предметних делатности забрањује се рад при отвореним вратима или прозорима. У таквим објектима обавезна је звучна изолација објекта и инсталисање система принудне вентилације која није бучна
- у угоститељским и сличним објектима забавног карактера (кафане, кафићи, играонице и сл.) који су у близини стамбених објеката, условити обављање активности у затвореном простору са затвореним вратима и принудном вентилацијом и утврдити обавезу израде звучне изолације предметних објеката, односно постављање антизвучних баријера код постојећих објеката где је то могуће
- код саобраћајница са повећаном фреквенцијом саобраћаја у зонама повећане осетљивости предвиђају се звучне баријере, озелењавање, успостављање дрвореда где је то могуће
- дефинисање препоруке и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом
- реализовање акустичког зонирања и утврђивање посебних режима коришћења појединих зона према постојећем стању изграђености, начину коришћења земљишта и планираним наменама простора, према Правилнику о методологији за одређивање акустичких зона ("Сл.гласник РС", бр.72/10), и то:
  1. подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно историјски локалитети, велики паркови;
  2. туристичка подручја, кампови и школске зоне;
  3. чисто стамбена подручја;
  4. пословно стамбена подручја, трговачко стамбена подручја и дечја игралишта;
  5. градски центар, занатска, трговачка, административно управна зона са становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница;
  6. индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда.

Табела бр. **3 .** Граничне вредности индикатора буке* на отвореном простору ниво буке у dB (**а у границама обухвата Плана)**

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50

***** индикатор буке је акустичка величина којом се описује бука у животној средини и изражава се у dB(A). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

- акустичко зонирање и одређивање тихих зона, односно заштићених подручја у којима су прописане граничне вредности од 50 dB (A) у току дана, односно 40 dB (A) у току ноћи.

2.3.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

У оквиру границе Плана нису предвиђени објекти који могу имати негативан утицај на околину, осим оптерећене саобраћајнице у југоисточном делу Плана (Улица Филипа Кљајића).

Према потенцијалном еколошком оптерећењу дозвољава се изградња пословно - комерцијалних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

У оквиру подручја плана **не могу** се налазити делатности и услуге:

– за које је обавезна израда студије о процени утицаја на животну средину „Листа 1“ Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

За све остале пројекте - објекте, постројења, технологије, инфраструктурне и комуналне системе и објекте и радове, изворе потенцијалног угрожавања животне средине (загађивање ваздуха, вода, земљишта, појава буке), деградације природних предела и пејзажних вредности, осталих природних вредности и ресурса, природних и културних добара и биодиверзитета обавезно је спровести Поступак процене утицаја на животну средину;

Инвеститор је у обавези да се, пре подношење захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на основу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

2.3.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

- **Заштита од пожара**

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

- –обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
- –обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;
- –прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- –капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- –планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- –правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара (Закона о заштити од пожара, Закона о ванредним ситуацијама, Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара).

- **Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа**

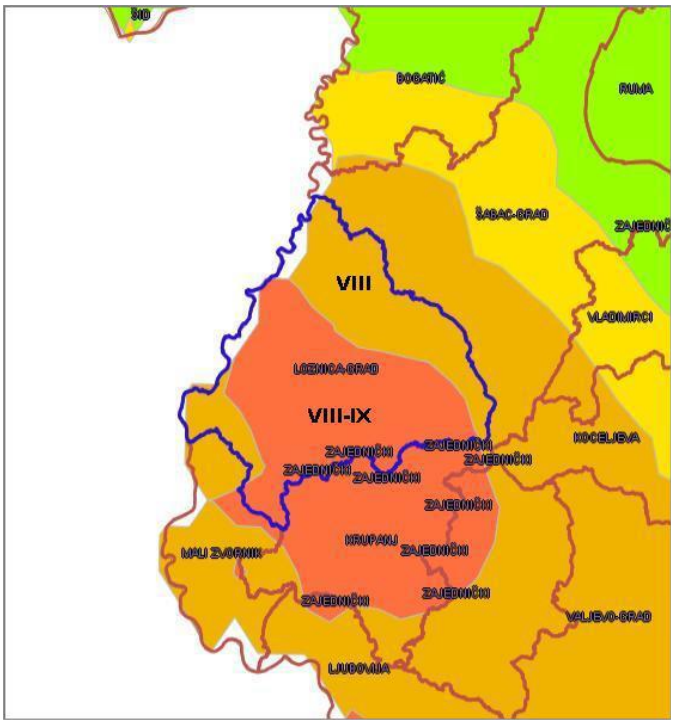
Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање или ублажавање штетног дејства непогода, мере које се предузимају у случају непосредне безбедносне опасности или када наступе елементарне непогоде и мере ублажавања и отклањања последица, пре свега изазваних штета.

Планско подручје изложено је готово свим елементарним непогодама различитог интензитета, нарочито опасности од ванредних и опасних метеоролошких појава, клизишта, ерозије, пожара, земљотреса и др.

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава (јаких пљускова кише и града, електричних пражњења и олујних ветрова) у насељима.

Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и изградњом асфалтног коловоза и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност насеља у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода. Реконструкцијом далековода на основу утврђеног оптерећења услед залеђивања обезбедиће се сигурније снабдевања подручја електроенергијом и безбедна експлоатација електроенергетских објеката у зимском периоду.

Биолошким и техничким радовима на површинама угроженим екцесивном, јаком и средњом ерозијом обезбедиће се антиерозиона заштита подручја.



- **Заштита од земљотреса**

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони 8° MCS до 9° MCS скале

Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката. Зато се техничким мерама прописују услови и дефинишу

оперативне мере спасавања, рашчишћавања рушевина као и збрињавање угроженог становништва. У дефинисаним планским решењима, односно правилима уређења и грађења прописаним овим Планом, узети су у обзир сви чиниоци који имају утицај на смањење последица изазваних могућим земљотресом - изграђеност, спратност објеката, густина насељености, мрежа неизграђених површина и др. Исти су дефинисани у оптималним, односно дозвољеним границама, чиме се утицај могуће елементарне непогоде максимално умањује.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. Овим се обезбеђује одговарајући степен заштите људи и минимална оштећења грађевинских објеката, односно континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконтрукцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

○ Заштита од атмосферских непогода

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоме ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса и сл.).

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

- **Заштита од акцидентних загађења**

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката на основу овог Плана, у складу са законском процедуром, утврђује се потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

На основу важећих прописа транспорт опасних, отровних и експлозивних материјала није дозвољен у насељима. Детаљније мере заштите прописују се у одговарајућим проценама утицаја пројеката за саобраћајнице, односно у поступцима за руковање и транспорт опасним, отровним и експлозивним материјама, као и складиштењу, претовару и транспорту нафтних деривата.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и хемијске суфозије, клижења и пужења, као и ликвифакције), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

У циљу побољшања заштите од акцидената потребна је израда мапе хазарда за територију плана детаљне регулације.

- **Заштита од нејонизујућих зрачења –** обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

По природи технолошког процеса, у току редовног рада, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном), постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, које се стварају провођењем наизменичне електричне струје у надземни проводницима, а зависе од висине напона, јачине струје и растојања. Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније. Приликом избора локације и технологије ових објеката, потребно је евентуално нејонизујуће (електормагнетно зрачење) свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са прописима.

По међународним стандардима прописани су следећи критеријуми:

–дозвољена ефективна вредност електричног поља унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којем може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи Keff = 10 kV/m,

–дозвољена ефективна вредност магнетне индукције унутар електроенергетских објеката или у близини надземних водова којој може бити повремено изложено особље на пословима одржавања објеката износи Beff = 500 μT.

Посебне мере из домена заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;

- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре.

За објекте трафостаница и преносне мреже који представљају изворе нејонизујућег зрачења нискофреквентног електромагнетног поља од посебног интереса, као и изворе високофреквентног електромагнетног поља треба обезбедити да у зонама повећане осетљивости буду испоштована базична ограничења изложености становништва, електричним, магнетским и електромахнетским пољима, према Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- се поставља на крову највишег објекта у окружењу,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање 30m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од 30m, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање 10m.
- минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније и телекомуникационих предајника од објеката болница, породилишта и других здравствених установа, дечијих вртића, предшколских установа, школа, домова и простора дечијих игралишта, односно ивица парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 50 m.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефиније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, парковске површине и сл.

Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда овог плана и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама (,,СЛ гласник РС" бр. 111/09, 92/11 и 93/2012) важе следећа правила:

- инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи
- приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може издржати урушавање објекта.

2.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОБЈЕКАТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС“, бр 22/2015) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника, а налазе се у оквиру Плана јесу: сви објекти намењени за јавно коришћење као и саобраћајни објекти.

Приступачност, у смислу овог правилника, односи се и на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу нових објеката.

Приступачност, у смислу овог правилника, односи се и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објеката чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 cm;
2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

За савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом **рампи** тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 5%(1:20), а изузетно може износити 8.3%(1:12) за кратка растојања (до 6m);
- Највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- Рампе дуже од 6m, највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одморишима најмање дужине 150cm;
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи минимум 150 cm, са подестом од минимум 150 cm;
- Рампе треба да су заштићене ивичњацима висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm;
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да:

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 cm;
- Најмања ширина газишта 33 cm, а највећа дозвољена висина степеника је 15 cm;
- Чела степеника у односу на површину газишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена;
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на газишта;
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама;
- Приступ степеништу, заштитне ограде са рукохватима и површинска обрада газишта испуњавају услове предвиђене за рампе, према члану 7. наведеног правилника.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 cm, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама и степеницама врши се подизним платформама.

Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140cm са погонском механизацијом, ограђена заштитном оградом до висине од 120cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5%,а изузетно до 8,3%.

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180 cm изузетно 120 cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 cm.

Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојеће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250cm у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини кроз острво.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370cmx480cm;
2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm, са међупростором ширине 150 cm.
3) За јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање.
4) На паркиралиштима уз ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.
5) На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан, дечји вртић, најмање једно паркинг место.
6) Свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање.

Знакови за орјентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

- Знакови за орјентацију (скице, планови, макете)
- Путокази
- Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора (гараже, лифтови, санитарне просторије).

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 cm -160 cm изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5 cm за унутрашњу, односно 10 cm за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука у јавним просторијама постављају се асистивни слушни системи.

Тактилна поља безбедности треба да се постављају испред свих опасних зона (наилазак на степенице, наилазак на опасне фиксне препреке и слично), укључујући и употребу на пешачким прелазима и пешачким острвима.

2.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен остваренog комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

–замена необновљивих енергената обновљивим
–замена енергетски неефикасних потрошача ефикасним
–изолација простора који се греје
–замена дотрајале столарије у просторима који се грејy
–уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
–увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

–дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;

–иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана детаљне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена СРПС и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012).

2.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

За све блокове планиран је следећи **минимални степен комуналне опремљености** грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу.
-

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока у којој је означена та намена.

- Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.
- На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења намене која се гради.**
- На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).
- Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс заузетости) веће од максимално прописаних у плану се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.
- Постојећи објекти намене која није компатибилна претежној намени блока се не могу доградњивати са постојећом наменом. У случају промене намене у компатибилну намену важе правила за нову намену објекта.

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

Као **површине јавне намене** дефинисане су:

- путно земљиште – саобраћајнице чија је регулација дата ПГР Лозница

Површине осталих намена намењене су за :

- Становање
  - Вишепородично - средњих густина
- Пословање и комерцијални садржаји
- вртић
- зелене и рекреативне површине
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Општа правила грађења, парцелације и регулације односе се на све намене.
Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене.
Правила и услови се дају као:

- **минималне вредности** (ширина улице, величина парцеле, ширина фронта, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат незастртих и зелених површина, грађевинска линија),
- **обавезујући услови** (регулациона линија, паркирање),
- **максималне вредности** (индекс изграђености, спратност објеката).

3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ приликом спровођења предметног плана детаљне регулације, као и основ за правила за непосредно спровођење предметног плана детаљне регулације (израдом урбанистичког пројекта).

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне уколико за појединачну намену није прописано другачије.

Правила грађења за објекте

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

Габарит објекта

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном спратношћу.

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Дозвољена је каскадна изградња објеката. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом детаљне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и интервенције у оквиру постојећег габарита (претварање таванског простора у користан без промене габарита, реконструкција у циљу енергетске ефикасности објекта, комунално опремање објекта). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс заузетости, удаљење од сусебних објеката ...) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле.

Међусобно одстојање главних објеката на парцели:

Вишепородично становање:

Минимално међусобно растојање објеката је 1/2 висине вишег објекта.

Растојања помоћних објеката су дефинисана у посебним правилима грађења.

Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима коловоза саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Одређивање спратности и висине објекта

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена, односно коте венца код објекта са равним кровом. Изражава се у метрима дужним.

Угаона зграда (на углу две улице) може да буде виша од суседних зграда, у зони угла, али не више од једне етаже.

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда се усклађије са затеченом висинском регулацијом. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.

Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/19) и Закону о планирању и изградњи, план садржи највећу дозвољену висину или спратност објекта, а по правилу дозвољена висина објекта се дефинише висинским котама.

Овим Планом се прописује висина објекта.

- *Минимална конструктивна спратна висина стамбених намена је 2,6 m.*
- *Минимална конструктивна спратна висина приземља пословних намена је 4 m.*
- *Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4 m.*
- *Максимална светла спратна висина пословних просторија је 6 m.*
- *Максимална спратна висина произвоних објеката зависи од технолошког процеса.*
- *Максимална спратна висина објеката, великих магацина и великих трговинских објеката је 14 m.*

Максимална висина објекта у оквиру подручја плана дефинисана је у даљем тексту Плана за сваку намену посебно а према условима прописаних "Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама“. Висина објекта дефинише у односу на удаљење објект од центра метеролошког круга.

Одређивање коте приземља

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.

Кота приземља планираних објеката може бити макс. 1,2 m виша од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Правила за изглед и делове објекта

Испади и грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прелазити грађевинску линију и то:

1.на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;

2.на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,0m) - максимално 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

3.на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 m) – 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

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

5.на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља

6.све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0m.

Испади и грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално 0,6 m, ако је ширина тротоара до 3,5 m и то на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;
- дужина испада може бити максимално 1,0 m, ако је ширина тротоара већа од 3,5 m, ширина улице већа од 15,0 m и то на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде.

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

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.

- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Обликовање завршне етаже и крова

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом *(до 15 степени)* са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45º.

Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објеката који су у режиму заштите.

Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољена је фазна изградња.

3.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Општа правила за **парцелацију и препарцелацију** земљишта су:

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.
- Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.
- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника или закупца земљишта.
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:
  а) подела се врши у оквиру граница парцеле
  б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина
- Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.
- Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем.
- Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Ако се једна грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела. За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 4,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

3.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Уколико планирана линија регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела објекта, тротоари се на том делу не изводе као ни остали објекти пута а за објекат се могу издати локацијски услови за радове у оквиру постојећег габарита. За све нове објекте или доградњу постојећих локацијски услови се издају према планираној регулацији.
- Постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- 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.
- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом.
- У плану су грађевинске линије одређене као планиране грађевинске линије паралелне линији тротоара и нумерички дефинисане.

Намене дефинисане графичким прилогом 3. "Планирана намена површина", Р 1:1 000, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс заузетости) веће од максимално прописаних у плану се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

Постојећи објекти који се, делом или у целости, налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Постојећи објекти се реконструишу по постојећој грађевинској линији у оквиру постојећих габарита.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у појас регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање, задржавају се у постојећим

габаритима без могућности доградње, већ само уз санацију, адаптацију и евентуално реконструкцију (радови у оквиру постојећег габарита).

Уколико се врши замена или радикална реконструкција, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и њених делова на више парцела.

За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

Нивелација

Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичким прилозима под бројем 4. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање,грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина“.

Правила за положај објеката

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. Грађевинске линија подземних етажа и етажа изнад приземља се дефинишу посебно, уколико се не поклапају са грађевинском линијом приземља.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије, односно од крајње линије профила саобраћајнице. Одстојање грађевинске линије од регулације исказује се нумерички.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 m² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3m². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Сви **постојећи објекти** задржавају постојећу грађевинску линију до замене објекта новим.

Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним за зону у којој се налазе.

Сви постојећи објекти који су изграђени у складу са дозволом за изградњу (грађевинском дозволом) могу се доградњивати у постојећем габариту уколико нису премашили друге прописане параметре овим планом.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију,
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле,
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом.

3.2.3. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне финкције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.4: Компатибилност намена

		ОВА НАМЕНА					
	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА / **ОСНОВНА НАМЕНА**	**Комуналне површине**	**Вртић**	**Зеленило**	**Спорт и рекреација**	**Паркинг**	**Пословање и комерцијални садржаји**
САДА ОВАОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА …	**Комуналне површине**			X		X	
	Вртић			X	X		
	Зеленило	X			X		
	Вишепородично средње густине	X	X	X	X	X	X

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У случају да се укаже потреба за неким новим садржајем јавне намене у оквиру плана, градиће се по следећим Општим правилима и уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови.
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm.

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:
- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Минимална величина парцеле за нове објекте је 5 ари.

Степен заузетости – максимално 60%

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+2 зависно од функције у складу са УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13) а према графичком бр. 4 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за

обележавање,грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина".

Растојање објеката од бочних граница парцеле:
- за слободностојеће објекте.....1/4h вишег објекта, а не мање од 4m
- за објекте у низу.....2,50 m

растојање објеката од бочних суседних објеката:
- за слободностојеће објекте.....1/2h вишег објекта
- за објекте у прекинутом низу..... .....1/3h вишег објекта
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле....6,0 m

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

***Могуће пратеће намене у оквиру парцеле*:**
Друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени).

Намена објеката чија је градња забрањена:
је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањено је обављање делатности:
у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

Грађевинска линија:
Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на линију тротоара приказано је на графичком приказу бр.3.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 m.

Најмања медусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле је минимално половина висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на парцели:
Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.
Дозвољена је изградња **помоћних објеката** у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.
-спратност помоћних објеката …….. П
-максимална висина помоћног објекта …… 5,0 m
Помоћни објекат се може поставити на међу:
- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;
- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.

Минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели је мин.4m.
Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m.
Минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.

Паркирање: Потребно је предвидети 1ПМ на 70m^2 површине корисног простора. Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (образовне установе и сл.).

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе дате у правилама уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС“, бр 22/2015).

Спровођење: Обавезна израда Урбанистичког пројекта

3.3.2 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Пројектана документација приликом спровођења Плана и планског решења мора бити усаглашена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/2011).

Положај, начин и техничка решења усвојити у сарадњи и уз услове и сагласност управљача јавног пута на техничку документацију.

Приликом вођења надземне инсталације стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба а висина вода надемне инсталације се прорачунава тако да не може бити мања од 7,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице вода при највишим температурама.

Најмања висина слободног профила испод непокретних објеката износи минимум 4,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице конструкције објекта.

Приликом спровођења Плана, у оквиру плански дефинисане регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. У појасу регулације улица смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру, а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

У постојећим коридорима саобраћајница дозвољава се реконструкција саобраћајница у постојећим параметрима. Изградња нових саобраћајница и проширење (доградња) постојећих саобраћајница може се вршити етапно, у фазама.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност

којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Сва решења треба да су у сагласности са поглављем X-Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018 и 95/2018);

У појасу регулације улице дозвољава се постављање ниша за контејнере, ван коловоза пута, у нивоу коловоза, без постављања ивичњака. Техничком документацијом ће се дефинисати тачни положаји ниша за контејнере.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака који не могу бити мање ширине од 1.5 m.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врсту производа.

Могућа је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима. При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

Пешачке стазе су намењене за кретање пешака ван профила саобраћајнице. Пешачке стазе могу бити и тематске, различите намене у склопу спортско-рекреативних активности и зеленила. Уз стазе се постабљају елементи урбаног мобилијара (клупе, ђубријере, надстрешнице са клупама и столовима, разне справе за вежбу и сл.).

Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 5,5-6,0 са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 4,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

Саобраћајнице које се слепо завршавају а чија је дужина већа од 25 m завршавају се прописаном окретницом за меродавно комунално (ватрогасно) возило.

Паркиралишта

Паркинг место је димензија 2,5x5,0 m. Интерна саобраћајница је ширине најмање 5,5m за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом) у ком случају је ширина интерне саобраћајнице најмање 3,5 m.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити једно паркинг место за возила за инвалидна лица односно једно на сваких 20 паркинг места (5%) од укупног броја паркинг места.

3.3.3 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод

- Израдити техничку документацију за изградњу нових цевовода уз планиране саобраћајнице, на основу услова ЈП „Водовод и канализација " Лозница;
- Приликом пројектовања водоводне мреже изабрати ПВЦ или полиетиленске цеви;
- Приликом изградње нових цевовода и замене постојећих обавезна је уградња противпожарних хидраната Ø80mm, а у складу са важећим прописима;
- Новопројектована мрежа треба да буде прстенаста, са избегавањем слепих огранака;
- Минимални пречник нових цевовода је Ø110mm;
- Трасу нових водоводних цевовода пројектовати уз саобраћајнице изван коловоза по правилу на удаљености од 0,50 m од спољне ивице тротоара ка осовини саобраћајнице, или у тротоару где није могуће водити зеленим појасем, како је то приказано у графичком делу документације;
- Дубина укопавања водоводних цеви је минимално 1,0m од коте терена до горње површине цеви, због дубине мржњења и саобраћајног оптерећења;
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- Предвидети шахтове на мрежним чворовима са два и више затварача;
- Предвидети објекте на мрежи (ваздушни вентили, испусти и др.) ради бољег функционисања и лакшег одржавања;
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви;
- У случају укрштања са саобраћајницама и водотоцима водоводне инсталације морају бити у заштитној челичној цеви, висина надслоја изнад горње површине заштитне цеви до коте нивелете саобраћајнице, односно дна регулисаног водотока треба да је минимално 0,8м, а 1,5м до дна нерегулисаног водотока. У случају укрштања хидротехничке инфраструктуре са водотоцима треба прибавити посебна водна акта;
- Спречити негативне утицаје на квалитет воде стриктним поштовањем Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања;
- Изградња објеката у појасу заштите цевовода одређује се посебним условима надлежног предузећа ЈП „Водовод и канализација“ Лозница;
- Прикључење на водоводну мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈП „Водовод и канализација“ Лозница.

Фекална канализација

- Потребно је израдити техничку документацију за изградњу канализације отпадних вода и њено повезивање на постојеће колекторе.
- Трасу фекалне канализације пројектовати у осовини постојећих и планираних саобраћајница.
- Минимални пречник канализационих цеви не може да буде мањи од Ø200mm.
- Минимални пад канализационих цеви не може да буде мањи од 0,6%, а биће одређен кроз техничку документацију, зависно од цевног материјала и пречника канала.
- Минимална дубина фекалне канализације од површине терена до горње површине цеви не може да буде мања од 1,0m.
- Дубине укопавања цеви више од 5,0m су дозвољене само изузетно.

- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви, а затим шљунком до коте терена, у слојевима од по 30цм са збијањем, док се сва земља из ископа одвози на депонију.
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду
  - на правцима на растојању највише 200D
  - при промени пречника колектора
- Ревизионе шахтове пројектовати од готових бетонских прстенова Ø1000мм, а поклопце од ливеног гвожђа или дуктилног лива класе носивости D400 за тешки саобраћај
- Забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију
- Прикључење гаража и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области
- Минималан пречник прикључка на фекалну канализацију износи Ø160mm, а прикључење је дозвољено преко ревизионог шахта или на рачву
- Прикључење на канализациону мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изгадњи, а према условима ЈП „Водовод и канализација“ Лозница.

Атмосферска канализација

- Потребно је израдити техничку документацију за изградњу атмосферске канализације са објектима за таложење и испуштање у реципијент
- Трасу фекалне канализације пројектовати на 1,50m од осовине планираних саобраћајница
- Минимални пречник канализационих цеви не може да буде мањи од Ø300mm
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви, а затим шљунком до коте терена, у слојевима од по 30cm са збијањем, док се сва земља из ископа одвози на депонију
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду
  - на правцима на растојању највише 200D
  - при промени пречника колектора
- Ревизионе шахтове пројектовати од готових бетонских прстенова Ø1000мм, а поклопце од ливеног гвожђа или дуктилног лива класе носивости D400 за тешки саобраћај
- Сливнике повезивати на ревизионе шахтове атмосферске канализације цевима минималног пречника Ø200mm. Сливници се лоцирају уз ивичњак на страни попречног профила са нижом котом
- Забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију
- За прикључке на кишну канализацију треба се придржавати следећег:

-Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника на ревизиони шахт или преко рачве

-Одвођење атмосферских вода мора се решити у оквиру сопствене парцеле.

-Са површина које могу бити оптерећене мастима и уљима, атмосферску воду пре упуштања пречистити у сепаратору масти и уља
-Минималан пречник прикључка на фекалну канализацију износи Ø160mm.
•Прикључење на канализациону мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈП „Водовод и канализација“ Лозница.

3.3.4 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону о планирању и изградњи. Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе.

Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се благовремено пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају искључиво ручно уз повећану опрезност и присуство стручног лица надлежне Електродистрибуције.

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница који се налазе прстенасто положени на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1m.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водоводне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС–Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС–Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV.

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине сходно Закону о енергетици ("Сл. гласник РС", бр.145/2014):

- за напонски ниво 1 – 35 kV:
  - за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра
  - за слабоизоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра
  - за самоносеће кабловске снопове 1 метар
- за напонски ниво 35 kV, 15 метара

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

- за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара

У случају градње испод или у близини далековода у заштитном појасу, као и у случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 - 35кV (далеководи, трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији са захтевом за израду пројектне документације и склапање уговора за измештање истих. При томе се морају поштовати и други услови дефинисаних „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова назívног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/88“ и „Сл.лист СРЈ бр.18/92“).

Све електродистрибутивне ТС и водови који не испуњавају услове заштитних удаљености у односу на објекте који су изграђени пре изградње ТС / водова, а у складу са важећим Правилницима, морају се изместити или прописно обезбедити од утицаја на околину и постојеће изграђене и планиране објекте јавне намене.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Укрштање и паралелно вођење вршити у складу са одговарајућим пројектом, за чију је израду надлежна искључиво ОДС ЕПС Дистрибуција. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истог обрати ОДС ЕПС Дистрибуцији са захтевом за уговарање израде инвестиционо – техничке документације измештања, као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. При изради техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско – правне односе настале због потребе измештања.

У односу на коловоз пута стубови средњенапонске надземне мреже 10 - 35kV морају бити удаљени минимално:

-10m.....за регионалне и локалне путеве, изузетно 5m, а угао укрштања треба да је најмање 20˚ за регионални пут и без ограничења за локалне путеве,

-20m.....за магистралне путеве, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30˚.

Сигурносна висина вода изнад путева износи 7m.

Стубови надземне нисконапонске мреже 1kV треба да су удаљени мин. 2m од коловоза за магистрални, регионални и локални пут. У односу на саобраћајнице у насељу, код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне нисконапонске мреже, стубови се могу постављати без ограничења у односу на коловоз, пожељно на удаљености од 0,3 до 0,5m, на тротоару или у зеленом појасу.

Сигурносна висина на преласку преко пута треба да износи 6m.

Код изградње надземних водова средњег и ниског напона морају се поштовати прописи дефинисани:

-„ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова назívног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) и

-„ПТН за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92)

Такође се морају поштовати прописи о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, према СРПС Н.ЦО.105 (Сл.лист СФРЈ 68/86), прописи о заштити телекомуникационих постројења од утицаја

електроенергетских постројења, заштита од опасности СРПС Н.ЦО.101 (Сл.лист СФРЈ бр.68/88) као и Закон о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гл.РС бр.36/09).

Планиране трафостанице напонског нивоа 10/0.4 kV градиће се као монтажно - бетонске (МБТС). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи: за МБТС снаге до 1x630kVA и 1x1000kVA: мин 6x5m, за МБТС снаге до 2x630kVA и 2x1000kVA: мин 7x6m. При томе се морају поштовати одредбе техничке препоруке ЕД Србије бр.ТП1.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

0,4m … од цеви водовода и канализације и темеља грађевинских објеката

0,5m ... од телекомуникацијских каблова

0,6m ... од спољне ивице канала за топловод

0,8m ... од гасовода у насељу

1,2m ... од гасовода ван насеља

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1m.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферомагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни каблови све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферомагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој.

При укрштању са путем изван насеља енергетски кабал се поставља у бетонски канал, односно бетонску или пластичну "јувидур" цев ϕ160mm увучену у хоризонтално избушени отвор дужи за 1m од спољне ивице пута тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Подбушивање се врши механичким путем, а темељне јаме за бушење се постављају уз спољну ивицу земљишног појаса. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8m а од дна канала најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°. На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је :

мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања

мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укршања са гасоводом и топловодом изнад. При укрштању енергетских каблова, кабал вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4m.

Код укрштања са каналом енергетски кабал се поставља у заштитну металну цев ϕ160mm до 0,5m шире од спољних ивица канала тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала. Вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице метале цеви треба да износи најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°. На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу се полагати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2m.

За све предвиђене интервенције и инсталације које воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

Заштита од индиректног напона додира се спроводи у ТН или ТТ систему према условима надлежне електродистрибуције, сагласно СРПС Н.Б2.741.

На графичком прилогу бр.5. “План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре“, приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

3.3.5 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- Дубина полагања оптичких каблова у насељеним местима не сме да буде мања од 1,0 *m*, а изван њих 1,2 *m*, а бакарних мања од 0,8 *m*
- Удаљеност планираних објеката од телекомуникационих објеката мора бити мин. 1,5 *m*.
- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4*m* изнад подземних телекомуникационих инсталација инсталације морају се заштити одговарајућим полуцевима
- Код приближавања или паралелног вођења електроенергетског кабла од 1*kV* до 10*kV* и телекомуникационих инсталација мора се испоштовати минимално растојање од 0,5*m.* На местима укрштања електроенергетски кабл мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5*m.*
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и водовода мора се осигурати минимални размак од 0,6*m.* На местима укрштања водоводна цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5*m.*
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и фекалне канализације (за мање цеви пречника до 0,6м и кућне прикључке) мора се осигурати минимални размак од 0,5m, односно 1,5м за магистралне канализационе цеви пречника једнаког или већег 0,6м. На местима укрштања канализациона цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација при чему кабл треба да буде механички заштићен. Дужина заштитне цеви треба да буде 1,5*m* са сваке стране места укрштања, а растојање треба да буде најмање 0,3*m*.
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и гасовода мора се осигурати минимални размак од 0,5*m.* На местима

укрштања гасовод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5*m.*

- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и вреловода мора се осигурати минимални растојање од 0,5*m*. На месту укрштања вреловод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од 0,5*m.*
- Угао укрштања наведених инсталација и телекомуникациони инсталација треба да буде по правилу 90°, а ни у ком случају угао не може бити мањи од 45°.
- На местима укрштања **постојећих** телекомуникационих инсталација са пројектованим саобраћајницама (коловозом, тротоаром, паркингом, ...), инвеститор је дужан да паралелно са постојећим подземним телекомуникационим кабловима постави заштитне *PVC* цеви пречника 110*mm*, дужине ширина саобраћајнице +1,5*m* са обе стране. Крајеве цеви треба одговарајуће затворити.
- На местима приближавања пројектованих саобраћајних површина телекомуникационим објектима растојање мора бити мин. 1,0*m*.
- Угао укрштања пројектоване саобраћајнице и телекомуникационих инсталација треба да буде по правилу 90°, а ни у ком случају угао не може бити мањи од 45°.
- Подземне телекомуникационе инсталације не смеју бити угрожене изменом висинских кота терена (нивелацијом терена), тј. морају бити на прописаној дубини и након изведених радова. Поред наведеног, не сме се мењати састав горњег строја тла изнад телекомуникационих инсталација (асфалтирање, бетонирање, поплочавање...) и морају се испоштовати вертикална и хоризонтална растојања.
- **Заштиту и обезбеђење постојећих телекомуникационих објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих телекомуникационих објеката и каблова;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих телекомуникационих објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

3.3.6 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ГАСНУ И ТОПЛОВОДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Правила грађења за гасификацију

Дистрибутивним гасоводом сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска **до 4 бара,** који полази непосредно иза излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удувавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошње гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача,смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вретеном уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

Полагање дистрибутивног гасовода

Дистрибутивни гасовод полагати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 cm, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Траса рова за полагање дистрибутивне гасоводне мреже од ПФ цеви радног притиска до 4 бара, поставља се тако да гасна мрежа задовољава минимална прописана растојања у односу на друге инфраструктурне мреже и објекте инфраструктуре.

Вредност минималних дозвољених светлих растојања у односу на друге инф. објекте је у следећој табели:

*Табела бр.**5.** Дозвољена светла растојања:*

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до даљинских топл. водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,4
Од гасовода до телефонских каблова	0,2	0,4
Од гасовода до водова хем.инд. и технолошкох флуида	0,2	0,6
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

При укрштању дистрибутивних гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОП 4 бара од надземне електро мреже и стубова.

Називни напон	при укрштању у m	при паралелном вођењу у m
1 KV>U	1	1

1 KV<U<20KV	2	2
20 KV<U<35 KV	5	10
3 5KV<U.	10	15

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електро отпорним заваривањем, полуфузионо заваривање.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 cm у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Трасу госовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 0,50 m од заштитног појаса. У појасу ширине 5m на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1m, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5m.

Заштитни појас гасовода 3m у односу на осу гасовода

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног, индентичног броју из техничке документације, затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси.

Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијагаса, Организационој јединици Београд.

Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Закон о цевном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („ Службени лист СРЈ“ бр.29/1997),
- Правилник о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима („Сл.лист СФРЈ“ бр. 26/1985).

Правила градње даљинског система грејања - топловода

Од котларница до потрошача топлотна енергија се транспортује вреловодним дистибутивним системом од предизолованих цеви бесканално положених у земљу.

1. Цевовод примарног и секундарног развода водити подземно осим у случајевима немогућности подземног вођења.
2. Цевну мрежу и градити кроз површине у јавном власништву, зеленим површинама, тротоарима и улицама и на потребним местима изградити пп шахте за прикључење потрошача.
3. Линију прикључења потрошача на етажерима уличне линије, водити кроз јавне површине и улазити у парцеле у власништву потрошача
4. Дубина укопавања главних уличних линија је 0.8-2 m у односу на горњу ивицу изолације цевовода.
5. Дубина укопавања прикључака потрошача је 0.6-1.5 m у односу на горњу ивицу изолације цевовода
6. Минимално светло растојање вреловодне цеви од осталих линиских инсталација је 0,2-0,3 m
7. Ширина потребне заштитне зоне у односу на спољни омотач цеви минимално 2m
8. Објекти индивидуалног и колективног становања и пословне намене имају сопствену топлотну подстаницу, са мерно-регулационом опремом и сопственим прикључком на уличну линију
9. Могуће је више објеката индивидуалног, колективног становања и пословне намене прикључити на једну заједничку подстаницу, при чему се од ње према објектима изграђује мрежа секундарног развода у складу са енергетско техничким условима ЈП "Топлана" Лозница
10. Потребно је у просторији сваке топлотне подстанице обезбедити прикључак на воду и фекалну канализацију и прикључак на електричну енергију
11. При пројектовању топлотних подстаница тежити техничком решењу један власник -једна подстаница
12. За подстанице у зонама колективног становања и јавних објеката обезбедити несметан прилаз подстаницама за приступ одржававању
13. При изради техничке дукоментације обратити се за техничке услове овлашћеном дистрибутеру торлотне енергије.

3.4 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.4.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСНОВНУ НАМЕНУ - Вишепородично становање средње густине

Основна намена објеката:

Вишепородично становање са пословањем.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угостителъски и сл.).

Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и

Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

Тип изградње:
- као слободностојећи објекти
- објекти у низу
- двојни објекти

Ширина фронта грађевинске парцеле***:***
Најмања **ширина фронта код вишепородичног становања** износи:
- слободностојећи објекат .....15 m
- објекат у низу ..... 10 m
- двојни објекат ..... 22m(2x11 m)

Величина грађевинских парцела*:*

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања		
слободностојећи	Мин.	600 m²
у низу	Мин.	500m
двојни објекат (ако је објекат на једној парцели)	Мин.	700 m²
двојни објекат (ако је објекат на две парцеле)	Мин.	2x350 m²

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости -максимални индекс заузетости на парцели -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама		 40% 50%
Уређене зелене површине Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.	на парцели	мин. 20%

Максимална висина објеката <u>вишепородичног становања</u> мора бити у складу са УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13. Максималне висине приказане према зонама на графичком прилогу 04_ Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина.

Тамо где је дозвољена изградња повученог спрата није могуће изградити поткровље.

Растојање објекта од бочних граница парцеле
-за слободно стојеће објекте….....1/4 h вишег објекта,
а не мање од 4,0 m

-за објекте у прекинутом низу…….....2,5 m
-за двојне објекте …….....4,0 m
-минимално растојање објекта од задње границе парцеле …… …6,0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију	- Грађевинске линије	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.	
	Удаљења од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	1/2 h вишег објекта
	прекинути низ	минимум	1/3 h вишег објекта
	двојни објекат	минимум	1/2 h вишег објекта

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:
Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу ограђивати.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду гараже, оставе и друго, максималне спратности П.

Минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели је мин.4m. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора, односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Детаљнија правила паркирања дата су у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

3.4.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПАТИБИЛНУ НАМЕНУ - за пословно – комерцијалне садржаје

Основна намена:

Пословање које се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, хипермаркети, салони, већи сервиси и сл. и услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

***Могуће пратеће намене*:**

Јавне функције и службе, зеленило.

На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатибилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинама:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта
- производњом која доводи до прекомерне буке
- термичком обрадом хране која ствара непријатне мирисе (печењаре и сл.)

Дозвољени урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости је 70%

Дозвољена спратност објеката:

Максимална висина објеката мора бити у складу са УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13. Максималне висине приказане према зонама на графичком прилогу 04_ Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

- минимална величина грађевинске парцеле 600m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

– за објекте пословања..... 15m

Код постојећих објеката пословања задржавају се постојеће ширине фронтова грађ.парцела.

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на линију тротоара износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 3. Регулационо - нивелациони план.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.

Најмања медусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m. Растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели и главног објекта на суседној парцели није условљено.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m² корисног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Услови за паркирање су дефинисани у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

Ограђивање:

Грађевинска парцела се може ограђивати.

Грађевинске парцеле на којима се налазе радни и пословни објекти могу се ограђивати зиданом висине до 2,2 m.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило:

Грађевинске парцеле пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину

комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру парцеле уредити и озеленити у што већој мери, **минимално 25%** како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

3.4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ДРУШТВЕНОГ СТАНДАРДА

- **ВРТИЋ**

При одређивању положаја – локације за формирање предшколске установе, морају бити испуњени одређени услови:

Локација за објекат предшколске установе треба да обезбеди:

– довољну величину локације како би се на њему изградио одговарајући објекат и пратећи садржаји у слободном простору за предшколске установе у централним градским зонама и изграђеним подручјима у градским насељима већих густина минимално 15 m^2 по детету (за насеље, део насеља, просторну целину или зону са прописаним индексом изграђености ≥ 2,5);

– да је по могућству приближно равно или благо нагнуто у правцу повољније оријентације – на југ или исток;

– да је по могућству у мирном пределу где је свеж ваздух без прашине, магле и дима, гасова или другог штетног зрачења, у близини паркова и зеленила, а даље од фабрика, прометних саобраћајница, односно даље од буке и штетних материја;

– довољну удаљеност од најближих објеката који их могу осенчити (за најмање двоструку висину вишег објекта);

– комуналну и инфраструктурну опремљеност (прилазни пут за пешачки и колски саобраћај, снабдевање здравом и питком водом, одвођење отпадних вода и прикључке јаке и слабе струје) у складу са постојећим прописима.

2) Структура локације

Локација за предшколску установу обухвата:

1) земљиште под објектом;

2) двориште са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум и стазама за пешаке;

3) доставне површине и путеви за интервентна возила;

4) опционо паркиралиште у зависности од урбанистичких услова.

Земљиште под објектом одређује бруто грађевинска површина приземља.

Двориште је отворен слободан и заједнички простор за децу, запослене и родитеље, служи за игру и учење деце, а користи се и за комуникације и приступ пешака. Величина дворишта износи најмање 8m² по детету. Двориште мора бити ограђено, и то у висини од најмање 2,20m. У случају да је ограда транспарентна, димензије испуна слободног простора у пољима износе најмање 12cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала). Отварање капије треба да буде изван домашаја деце, заштићено додатном сигурносном бравом. Дозвољено је постављање живе ограде у комбинацији са жичаном оградом.

Двориште је лоцирано уз објекат предшколске установе и непосредно повезано са улазом у објекат. У оквиру зелених површина дворишта направити засад листопадног дрвећа које ће омогућити хлад за део дворишта у летњем периоду, а зими неће заклањати сунце. Травнате површине треба да заузимају 45% површине дворишта. Приликом избора биљака потребно је избегавати инвазивне и алергене врсте.

Дечје игралиште у склопу дворишта мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта, а у исто време да буде подстицајно за дечије учење и развој. Игралиште је изграђено на подлози погодној за дечија игралишта, површине је најмање 3 m² по детету, од чега један део има меку подлогу.

Доставне површине чине: доставни прилаз за доставна возила (економско-технички прилаз), простор за сакупљање и одвожење смећа, котларницу (на чврсто и течно гориво, гас и сл.) и простор за складиштење енергената (цистерне, оставе и сл.). Доставне површине морају бити уређене и опремљене у складу са важећом санитарно-хигијенском законском регулативом. Доставне површине морају да буду приступачне, одвојене, опремљене са контејнерима или кантама за скупљање чврстог отпада. Доставне површине не смеју се користити у друге сврхе. Део дворишта који користе деца не може служити као доставна површина.

Димензије доставних површина пројектују се у складу са организацијом установе, начином загревања и другим техничким условима специфичним за појединачни објекат.

Путеви за интервентна возила не могу се користити у друге сврхе.

Сви прилази морају бити лако савладиви, приступачни и диференцирани по намени, и израђени у складу са важећим стандардом приступачности.

Спратност објекта ..... до П+1 у складу са УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13.

Степен заузетости ..... до 35%.

Уређена зелена површина .....минимално 45%.

Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса и уређење простора за игру на отвореном.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Најмања медусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле је минимално половина висине вишег објекта.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 5 m.

Ограђивање комплекса предшколске установе је обавезно. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 2,2 m, док је парапет максимално висок 60 cm. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле.

Паркирање: Површине за паркирање аутомобила и одлагање бицикала се пројектују у складу са планом, ван дворишта са игралиштем и травнатим површинама, а у оквиру парцеле која се формира за предшколску установу.

3.5 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене и у границама дозвољених индекса за одређену грађевинску парцелу. Под овим условима могу се градити и други објекти у односу на планиране овим планом.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању.

У случју изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

3.6 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

- **Испади**

Испади код објеката дефинисани су у поглављу 3.2 „Општа правила уређења и грађења“ (стр. бр. 40).

- **Спољне степенице**

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

- **Стрехе и забати**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

- **Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се идејним архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност или се налази у зони заштите, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре – кровне баџе. На једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџе морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објеката који су у режиму заштите.

Висина надзитка поткровне етаже

Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Повучени спрат

Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе

транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта својим решењима треба да обезбеде хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.).

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

3.7 МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу и надградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

Табела бр.6: Правила за реконструкцију постојећих објеката

надградњу нових етажа		– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта		– надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
надградњу крова изнад равне терасе објекта		– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора		– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације		– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа		– дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)		– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор		– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор		– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор		– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)		– дозвољава се

III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници, ће се спроводити директно издавањем локацијских услова (или другог одговарајућег акта, у складу са важећим законом) за формирану грађевинску парцелу, осим за обухвате за које је овим Планом прописана израда Урбанистичких пројеката.

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са датим правилима парцелације у Плану, ради се пројекат препарцелације и парцелације, у складу са Законом.

Издавање информације о локацији врши се у складу са правилима дефинисаним овим планом. За све што није дефинисано правилима уређења и грађења примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 32/2019), односно важећа законска регулатива.

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници, прописана је **обавезна** израда урбанистичких пројеката за одређену локацију.

На делу к.п.3848, КО Лозница остаје да важе - Урбанистички пројект за изградњу на делу к.п.3848, КО Лозница као стечена обавеза (Потврда бр.353-117/2020-V од 8.3.2021. године).

Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице“ бр. 13/2014 и 13/18) дате су регулације улица Филип Кљајић и Тичарска, делови ових улица које се налазе у обухвату плана спроводиће се на основу овог ПДР-а и ПГР-а.

Прописује се:

- **Обавезна израда урбанистичког пројекта** за објекат вртића (види графички прилог бр.6. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење)

Разрадом кроз јавни архитектонско-урбанистички конкурс - Овим планом се не предвиђа обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса, али град има могућност расписивања истих за целине са посебним урбанистичким вредностима.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

Уколико нешто није дефинисано правилима уређења и грађења овог Плана, поред Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу може да се примени и План генералне регулације за насељено место Лозница.

У заштитној зони од 300m од метеоролошке станице, за сваку нову изградњу или реконструкцију, доградњу и надзиђивање постојећих објеката обавезно прибављање сагласности Републичког хидрометеоролошког завода.

Прописује се обавезна изградња површине друштвеног садржаја (вртић, уређено зеленило) након претходно изграђеног једног од блокова вишепородичног становања, тј. не може се започети изградња другог стамбеног блока док се претходно не изгради објекат друштвеног стандарда односно вртић и уређено зеленило.

Изградња, инфраструктурно опремање и решавање имовинско-правних односа, може се решавати и као јавно-приватно партнерство и на други начин у складу са члановима 99, 100 и 201 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон, 9/20 и 52/21) и Законом о јавном-приватном партнерству и коцесијама.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу *Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници* има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из овог Плана.

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Лознице.

Овај план представља правни и плански основ за издавање информације о локацији, израду урбанистиких пројеката, пројеката парцелације и препарцелације, замену, доградњу, надградњу и реконструкцију зграда и уређење површина јавне и остале намене на грађевинском земљишту.

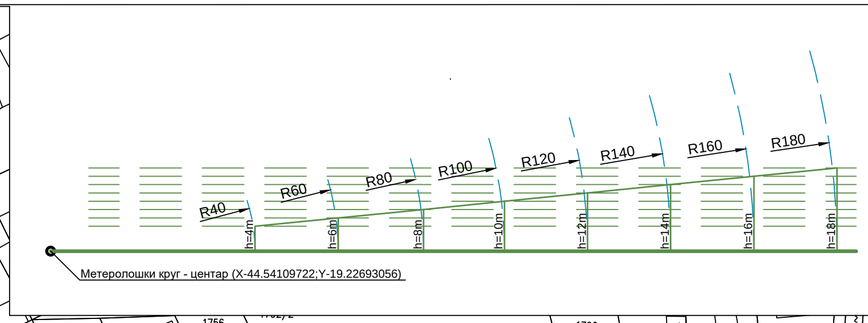
СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број:_____
Датум: __. __. 2023. године
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИЦА
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

Тачност оверава
СЕКРЕТАР
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Дејан Марковић, дипл. правник



СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦЕ

- Граница плана детаљне регулације
- Граница катастарске парцеле

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

- Регулациона линија

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Инфраструктурни коридори,површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Јавни пут - регулација према ПГР насеља Лознице

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Вишепородично становање са пословањем
- Друштвени стандард - Вртић, Уређено зеленило
- Интерна саобраћајница
- Граница важећег УП - објекат у изградњи

ЛОЗНИЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

НАЗИВ ЛИСТА:	БРОЈ ЛИСТА:
ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	**3.**
РАЗМЕРА: 1 : 1 000	**ДАТУМ**: 2023. г.
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.	**ДИРЕКТОР**: Марина Агатуновић, дипл. екон.

НАРУЧИЛАЦ:

ПОЉОПРИВРЕДНО ДОБРО Д.О.О. ГУЧЕВО, ЛОЗНИЦА
Ул. Анте Богићевића бб, Лозница

ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

ISOQAR REGISTERED 12084 ISO 9001:2008 SRPS ISO 9001:2008
UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 0026

Координате нових граничних тачака остале намене					
ознака	Y[m]	X[m]	ознака	Y[m]	X[m]
23	6597849.15	4933782.93	53	6597861.41	4933795.07
24	6597852.84	4933783.57	54	6597921.08	4933794.02
25	6597865.64	4933744.17	55	6597915.65	4933794.18
26	6597933.19	4933801.30	56	6597935.62	4933788.28
27	6597925.34	4933803.15	57	6597934.55	4933790.04
28	6597911.92	4933803.55	58	6597932.95	4933791.35
29	6597863.70	4933795.11	59	6597935.25	4933800.74
30	6597855.07	4933800.95	60	6597937.37	4933801.00
31	6597847.82	4933835.41	61	6597939.23	4933802.05
32	6597959.19	4933796.66	62	6597918.65	4933803.80
33	6597966.82	4933798.62	63	6597936.20	4933786.68
34	6597973.15	4933811.30	64	6597938.17	4933783.92
35	6597975.01	4933810.37	65	6597940.80	4933781.78
36	6597968.17	4933796.90	66	6597943.91	4933780.42
37	6597959.69	4933794.73	67	6597947.27	4933779.93
38	6597926.43	4933793.13	68	6597950.64	4933780.36
39	6597931.01	4933792.05	69	6597953.77	4933781.67
40	6597910.24	4933793.61	70	6597956.44	4933783.77
41	6597935.15	4933729.53	71	6597958.45	4933786.51
42	6597914.49	4933794.06	72	6597959.67	4933789.68
43	6597838.28	4933834.59	73	6597959.99	4933793.06
44	6597850.21	4933842.29	74	6597958.69	4933798.11
45	6597848.60	4933840.33	75	6597957.02	4933800.67
46	6597847.77	4933837.94	76	6597954.78	4933802.75
47	6597837.30	4933836.96	77	6597952.11	4933804.24
48	6597835.54	4933838.82	78	6597949.16	4933805.03
49	6597833.22	4933839.92	79	6597946.10	4933805.09
50	6597855.88	4933798.81	80	6597943.12	4933804.42
51	6597857.30	4933797.00	81	6597940.39	4933803.04
52	6597859.20	4933795.72			

Координате нових граничних тачака јавне намене					
ознака	Y[m]	X[m]	ознака	Y[m]	X[m]
1	6597723.08	4933798.54	12	6597815.04	4933837.16
2	6597722.67	4933797.68	13	6597800.36	4933833.40
3	6597722.51	4933796.74	14	6597785.95	4933828.75
4	6597830.67	4933840.12	15	6597771.84	4933823.22
5	6597852.39	4933843.57	16	6597925.02	4933855.68
6	6597936.42	4933858.59	17	6597993.31	4933872.14
7	6597951.85	4933863.31	18	6597979.33	4933870.00
8	6597913.49	4933853.29	19	6597965.49	4933867.05
9	6597829.92	4933840.00	20	6597951.85	4933863.31
10	6598023.92	4933624.20	21	6598007.40	4933873.48
11	6598082.60	4933740.18	22	6598020.08	4933622.78

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

ЛЕГЕНДА:

Граница плана

Граница катастарске парцеле

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САОБРАЋАЈНА РЕГУЛАЦИЈА

Јавни пут

Оса саобраћајнице

Линија коловоза

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија која је идентична граници катастарске парцеле

Регулациона линија

Линија парцелације осталог земљишта

1 • Нова гранична тачка парцела јавне намене

30 • Нова гранична тачка новоформиране парцеле осталих намена

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење на основу ПГР-а и ПДР-а

Спровођење директном применом ПДР

Спровођење на основу урбанистичког пројекта

Граница важећег УП - објекат у изградњи

ЛОЗНИЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

НАЗИВ ЛИСТА:	БРОЈ ЛИСТА:
ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	**6.**
РАЗМЕРА: 1 : 1 000	**ДАТУМ**: 2023. г.
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.	**ДИРЕКТОР**: Марина Агатуновић, дипл. екон.

НАРУЧИЛАЦ:

ПОЉОПРИВРЕДНО ДОБРО Д.О.О. ГУЧЕВО, ЛОЗНИЦА
Ул. Анте Богићевића бб, Лозница

ОБРАЂИВАЧ: "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

ISOQAR REGISTERED 0026 · UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 12084 ISO 9001:2008 SRPS ISO 9001:2008

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 32/19) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 23.12.2021. године, доноси

И З В Е Ш Т А Ј
о извршеној стручној контроли нацрта
Плана детаљне регулације
стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је извршена стручна контрола Нацрта Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, по тачки 2. дневног реда 9. седнице Комисије за планове града Лознице.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради плана на седници одржаној дана 25.03.2021. године ("Сл. Лист града Лозница", број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на животну средину број Сл./2021 од 25.2.2021. године.

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 15 дана и то од 15.7. до (закључно са) 29.7.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

За време трајања раног јавног увида није било примедби.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ НА СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Комисија за планове града Лозница је на 4. седници одржаној 5.8.2021.године донела

З А К Љ У Ч А К

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници.

Том приликом Комисија за планове је изнела следеће сугестије:
- По ПГР-у Лознице, у оквиру новоформираних зона вишепородилног становања, а за које је прописана обавеза израде планова нижег реда потребно обавезно предвидети остваривање минимума основних социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.). Потребно је дефинисати површине јавне намене (јавне саобраћајнице, инфраструктура, ТС, јавне зелене површине, дечија и спортска игралишта, вртић и др.) потребне за функционисање будућег стамбено-пословног комплекса;
-ПГР-ом Лознице је у овом комплексу дата могућност изградње објеката веће спратности с обзиром да се налази на улазном правцу у град. Тако је нпр. могуће акцентовати макар један објекат који ће бити реперни и имати функцију улазне капије-куле у град;
-Треба проверити какви су услови за метеоролошке станице у погледу обавезног удаљења имајући у виду да се у непосредној близини комплекса налази метеоролошка станица;
-Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати трећу траку;

-Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;
-Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на стручну контролу 2.12.2021. године.

III ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ

На 9. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 23.12.2021. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{05}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић спец.струк.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Јелена Тодоровић, Катарина Радаљац и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 9.седници одржаној 23.12.2021. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Комисија за планове није дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

II Потребно је исправити следеће:

- Дефинисати мрежу јавних саобраћајница унутар комплекса (и приступ метеоролошкој станици) у оквиру којих ће се планирати јавна комунална инфраструктура у складу са чл. 28. Закона о планирању и изградњи;
- Парцела планирана за изградњу вртића није адекватна за изградњу и поставила би прегршт ограничења због неправилног (троугаоног) облика, а према условима за формирање парцела по плану парцеле треба да буду правоугаоног облика или у облику трапеза;
- Допунити прилог постојећег стања анализом власничког статуса земљишта, и исто тако и текстуални део плана табелом у којој су пописане све парцеле у обухвату плана и њихов власнички статус (право својине, право коришћења..);
- Након анализе власничког статуса земљишта планиране површине јавне намене одредити тако да су на земљишту које је у својини РС;
- У текстуалном делу плана сачинити извод из ПГР-а за све планиране садржаје (вишепородично становање, терцијалне делатности, образовање, зеленило...);
- Јасно дефинисати планиране претежне и компатибилне намене у тексту плана кроз правила и на графици;
- На стр. 43 ревидирати табелу комплементарних намена, на оне које су могуће на предметном простору;
- Предвидети одвођење атмосферских вода у оквиру зелених површина комплекса, пошто је у плану наведено да се кишна канализација прикључује на постојећи колектор у Улици Филипа Кљајића;

- Инфраструктурно опремање комплекса је обрађено у недовољној мери (у синхрон плану и текстуалном делу плана), а према чл. 28. Закона о планирању и изградњи ПДР мора да садржи коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- Прибавити мере заштите животне средине од надлежног органа;
- Правила грађења за вртић су ограничавајућа (нпр. 35% степен заузетости..), имајући у виду величину парцеле. С тим у вези, преиспитати колика је парцела неопходна за предшколску установу према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе и унети остале релевантне нормативе из овог правилника за изградњу вртића у план;
- **Прибавити услове РХМЗ** за израду ПДР, јер се подручје обухвата граничи са парцелама метеоролошке станице и налази се у заштитној зони станице, према *Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама ("Службени гласник РС", број 34/13);*
- **У графичким прилозима приказати границу заштитне зоне** метеоролошке станице, и у складу са Уредбом и прибављеним условима РХМЗ, **дефинисати границе и/или зоне прописаних ограничења за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката (према дозвољеној висини објекта и др.)**;
- Прописана ограничења у заштитној зони метеоролошке станице унети у текстуални део плана, у правила грађења за постојеће и нове објекте и одредбе за спровођење плана;
- **У правилима грађења навести:**
  -да се, приликом израде урбанистичког пројекта, за сваки нови објекат или реконструкцију и доградњу постојећих мора рачунати дозвољена висина делова објекта у зависности од удаљености од метеоролошког круга и **прибавити мишљење или сагласност РХМЗ;**
  -за објекат у изградњи, који се реализује на основу потврђеног урбанистичког пројекта (Потврда бр.353-117/2020-V од 8.3.2021. године), **навести да се налази у заштитној зони метеоролошке станице и на основу прибављених услова РХМЗ, односно поменуте Уредбе дефинисати ограничења у зависности од растојања објекта од метеоролошког круга;** Према одредбама чл.21.став 4. *Закона о метеоролошкој и хидролошкој делатности („Сл.гласник РС“, бр. 88/10),* „правна и физичка лица, односно предузетници дужни су да у поступку прибављања услова за обављање привредне или друге делатности, **односно извођење радова у заштитној зони метеоролошких... станица** државне мреже прибаве сагласност Завода о испуњености услова утврђених актом Владе“;
- Препорука је да се вртић, који је ниже спратности планира у делу заштитне зоне ближе метеоролошкој станици;
- **За потребе вртића планирати већу површину** од нацртом преложених 17 ари (за 107 корисника) **и већи капацитет ради оптималне искоришћености објекта вртића** (оптимално је 240 деце), **у складу са *Правилником*** *о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Сл.гласник РС“- Просветни гласник, бр. 1/19);*
- У правила грађења за вртић уградити услове из поменутог **Правилника** (нормативе, потребне садржаје, правила за уређење парцеле, паркирање, зеленило и др.);
- Повећати висину ограде (стр. 46) око вртића са 1,5м на мах. 2,2м;
- Уколико вртић остаје на предложеној локацији, ускладити грађевинске линије за парцелу вртића у текстуалном (стр.46) и графичком делу плана;
- **Намену осталог земљишта** ускладити са ограничењима за изградњу у заштитној зони метеоролошке станице, а уместо једне намене/зоне „зона становања“, у оквиру које је могуће вишепородично становање, спратности П+5 и мешовита намена спратности П+4, приказати границу између ових намена или дефинисати као основну намену становање са пословањем или сл., која обухвата обе дозвољене намене;
- **Уместо спратност, у складу са чл.31.став 1.тачка 5)** ***Закона о планирању и изградњи*** *(“Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исп., 64/10-одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13-одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13-одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21)* и ***Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*** *("Службени гласник РС", број 34/13),* **дефинисати максималне висине објеката;**

- У зони „пословање и комерцијални садржаји“ (тачка 2.2.2.), брисати могућност изградње бензинске станице;
- Пошто су у обухвату ПДР **деонице ободних саобраћајница** у пуној регулационој ширини, брисати из текста да се њихова реализација врши на однову ПГР Лознице и у ПДР уградити све неопходне услове за њихову изградњу/ реконструкцију;
- Дефинисати правила за изградњу **интерних саобраћајница** (минималне регулационе ширине и др.), паркинг простора, пешачких стаза, уређење дечијих игралишта, зелених површина и др.
- Дефинисати услове за за изградњу комуналне инфраструктуре у складу са условима јавних предузећа и утврдити локације за планиране трафостанице;
- Одредити локације за контејнере или навести да је уз сваки објекат при изради УП-а обавезно планирати место за контејнер;
- У графичким прилозима уписати називе постојећих и планираних улица (пример: Нова 1,2,3...);
- Урадити елаборацију (анализу) уклапања објекта који је стечена обавеза по УП-у у смислу Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама;
- Саобраћајно решење и приступ објекту из потврђеног УП-а је такође стечена обавеза и треба унети у план;
- Дефинисати заштитну зону зеленила према мини индустријској зони која се налази западно од комплекса имајући у виду могуће негативне утицаје;
- Идеалан прилог у плану би био како се физичка структура може повећавати у зависности од удаљења од метеоролошке станице;
- Не постоје очигледни разлози за потребном израдом УП, пошто би простор могао да се дефинише и сва питања да се реше ПДР-ом. Међутим, ако је обрађивач у договору са инвеститором донео такву одлуку, у ПДР-у недостаје довољно података за израду УП-а;
- ПДР-ом треба прописати јединствену израду УП;
- Дефинисати које су могућности постојећег стамбеног објекта у јужном делу простора, размотрити његово уклапање у комплекс тј. на који начин он остаје да функционише у зони вишепородичног становања;
- Дефинисана је грађевинска линија у оквиру уређеног јавног зеленила;
- Потребно је овим ПДР-ом дефинисати што је више могуће правила за израду урбанистичког пројекта;
- Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати и уцртати трећу траку. Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;
- Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Чланови Комисије су дали предлог да се ПДР-ом преради саобраћајно решење из УП-а при дефинисању траса јавних и интерних саобраћајница имајући у виду да је саобраћајница дефинисана УП-ом превише уска за јавну (па и интерну) саобраћајницу у блоку или стамбено- пословном комплексу, нема тротоаре и превише је близу објекту.

III Закључак је једногласно усвојен.

У Лозници,
23.12.2021. године

ЗАМЕНИК
ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ

Златомир Вукашиновић

Република Србија Град Лозница-Градска управа Одељење за планирање и изградњу I Лозница

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 32/19) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 29.7.2022. године, доноси

И З В Е Ш Т А Ј
о извршеној стручној контроли нацрта
Плана детаљне регулације
стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је извршена стручна контрола Нацрта Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, по тачки 2. дневног реда 13. седнице Комисије за планове града Лозница.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради плана на седници одржаној дана 25.03.2021. године ("Сл. Лист града Лозница", број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на животну средину број Сл./2021 од 25.2.2021. године.

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 15 дана и то од 15.7. до (закључно са) 29.7.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

За време трајања раног јавног увида није било примедби.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ НА СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Комисија за планове града Лозница је на 4. седници одржаној 5.8.2021.године донела

З А К Љ У Ч А К

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници.

Том приликом Комисија за планове је изнела следеће сугестије:
- По ПГР-у Лознице, у оквиру новоформираних зона вишепородилног становања, а за које је прописана обавеза израде планова нижег реда потребно обавезно предвидети остваривање минимума основних социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.). Потребно је дефинисати површине јавне намене (јавне саобраћајнице, инфраструктура, ТС, јавне зелене површине, дечија и спортска игралишта, вртић и др.) потребне за функционисање будућег стамбено-пословног комплекса;
-ПГР-ом Лознице је у овом комплексу дата могућност изградње објеката веће спратности с обзиром да се налази на улазном правцу у град. Тако је нпр. могуће акцентовати макар један објекат који ће бити реперни и имати функцију улазне капије-куле у град;
-Треба проверити какви су услови за метеоролошке станице у погледу обавезног удаљења имајући у виду да се у непосредној близини комплекса налази метеоролошка станица;
-Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати трећу траку;
-Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;

-Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на стручну контролу 2.12.2021. године.

III ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ

На 9. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 23.12.2021. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{05}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић спец.струк.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Јелена Тодоровић, Катарина Радаљац и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 9.седници одржаној 23.12.2021. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Комисија за планове није дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

II Потребно је исправити следеће:

- Дефинисати мрежу јавних саобраћајница унутар комплекса (и приступ метеоролошкој станици) у оквиру којих ће се планирати јавна комунална инфраструктура у складу са чл. 28. Закона о планирању и изградњи;
- Парцела планирана за изградњу вртића није адекватна за изградњу и поставила би прегршт ограничења због неправилног (троугаоног) облика, а према условима за формирање парцела по плану парцеле треба да буду правоугаоног облика или у облику трапеза;
- Допунити прилог постојећег стања анализом власничког статуса земљишта, и исто тако и текстуални део плана табелом у којој су пописане све парцеле у обухвату плана и њихов власнички статус (право својине, право коришћења..);
- Након анализе власничког статуса земљишта планиране површине јавне намене одредити тако да су на земљишту које је у својини РС;
- У текстуалном делу плана сачинити извод из ПГР-а за све планиране садржаје (вишепородично становање, терцијалне делатности, образовање, зеленило...);
- Јасно дефинисати планиране претежне и компатибилне намене у тексту плана кроз правила и на графици;
- На стр. 43 ревидирати табелу комплементарних намена, на оне које су могуће на предметном простору;
- Предвидети одвођење атмосферских вода у оквиру зелених површина комплекса, пошто је у плану наведено да се кишна канализација прикључује на постојећи колектор у Улици Филипа Кљајића;
- Инфраструктурно опремање комплекса је обрађено у недовољној мери (у синхрон плану и текстуалном делу плана), а према чл. 28. Закона о планирању и изградњи ПДР мора да садржи коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;

- Прибавити мере заштите животне средине од надлежног органа;
- Правила грађења за вртић су ограничавајућа (нпр. 35% степен заузетости..), имајући у виду величину парцеле. С тим у вези, преиспитати колика је парцела неопходна за предшколску установу према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе и унети остале релевантне нормативе из овог правилника за изградњу вртића у план;
- **Прибавити услове РХМЗ** за израду ПДР, јер се подручје обухвата граничи са парцелама метеоролошке станице и налази се у заштитној зони станице, према *Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама ("Службени гласник РС", број 34/13);*
- **У графичким прилозима приказати границу заштитне зоне** метеоролошке станице, и у складу са Уредбом и прибављеним условима РХМЗ, **дефинисати границе и/или зоне прописаних ограничења за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката (према дозвољеној висини објекта и др.)**;
- Прописана ограничења у заштитној зони метеоролошке станице унети у текстуални део плана, у правила грађења за постојеће и нове објекте и одредбе за спровођење плана;
- **У правилима грађења навести:**
  -да се, приликом израде урбанистичког пројекта, за сваки нови објекат или реконструкцију и доградњу постојећих мора рачунати дозвољена висина делова објекта у зависности од удаљености од метеоролошког круга и **прибавити мишљење или сагласност РХМЗ;**
  -за објекат у изградњи, који се реализује на основу потврђеног урбанистичког пројекта (Потврда бр.353-117/2020-V од 8.3.2021. године), **навести да се налази у заштитној зони метеоролошке станице и на основу прибављених услова РХМЗ, односно поменуте Уредбе дефинисати ограничења у зависности од растојања објекта од метеоролошког круга;** Према одредбама чл.21.став 4. *Закона о метеоролошкој и хидролошкој делатности („Сл.гласник РС“, бр. 88/10),* „правна и физичка лица, односно предузетници дужни су да у поступку прибављања услова за обављање привредне или друге делатности, **односно извођење радова у заштитној зони метеоролошких... станица** државне мреже прибаве сагласност Завода о испуњености услова утврђених актом Владе“;
- Препорука је да се вртић, који је ниже спратности планира у делу заштитне зоне ближе метеоролошкој станици;
- **За потребе вртића планирати већу површину** од нацртом преложених 17 ари (за 107 корисника) **и већи капацитет ради оптималне искоришћености објекта вртића** (оптимално је 240 деце), **у складу са *Правилником*** *о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Сл.гласник РС“- Просветни гласник, бр. 1/19);*
- У правила грађења за вртић уградити услове из поменутог **Правилника** (нормативе, потребне садржаје, правила за уређење парцеле, паркирање, зеленило и др.);
- Повећати висину ограде (стр. 46) око вртића са 1,5м на мах. 2,2м;
- Уколико вртић остаје на предложеној локацији, ускладити грађевинске линије за парцелу вртића у текстуалном (стр.46) и графичком делу плана;
- **Намену осталог земљишта** ускладити са ограничењима за изградњу у заштитној зони метеоролошке станице, а уместо једне намене/зоне „зона становања“, у оквиру које је могуће вишепородично становање, спратности П+5 и мешовита намена спратности П+4, приказати границу између ових намена или дефинисати као основну намену становање са пословањем или сл., која обухвата обе дозвољене намене;
- **Уместо спратност, у складу са чл.31.став 1.тачка 5)** ***Закона о планирању и изградњи*** *(“Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исп., 64/10-одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13-одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13-одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21)* и ***Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*** *("Службени гласник РС", број 34/13),* **дефинисати максималне висине објеката;**
- У зони „пословање и комерцијални садржаји“ (тачка 2.2.2.), брисати могућност изградње бензинске станице;

- Пошто су у обухвату ПДР **деонице ободних саобраћајница** у пуној регулационој ширини, брисати из текста да се њихова реализација врши на однову ПГР Лознице и у ПДР уградити све неопходне услове за њихову изградњу/ реконструкцију;
- Дефинисати правила за изградњу **интерних саобраћајница** (минималне регулационе ширине и др.), паркинг простора, пешачких стаза, уређење дечијих игралишта, зелених површина и др.
- Дефинисати услове за за изградњу комуналне инфраструктуре у складу са условима јавних предузећа и утврдити локације за планиране трафостанице;
- Одредити локације за контејнере или навести да је уз сваки објекат при изради УП-а обавезно планирати место за контејнер;
- У графичким прилозима уписати називе постојећих и планираних улица (пример: Нова 1,2,3...);
- Урадити елаборацију (анализу) уклапања објекта који је стечена обавеза по УП-у у смислу Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама;
- Саобраћајно решење и приступ објекту из потврђеног УП-а је такође стечена обавеза и треба унети у план;
- Дефинисати заштитну зону зеленила према мини индустријској зони која се налази западно од комплекса имајући у виду могуће негативне утицаје;
- Идеалан прилог у плану би био како се физичка структура може повећавати у зависности од удаљења од метеоролошке станице;
- Не постоје очигледни разлози за потребном израдом УП, пошто би простор могао да се дефинише и сва питања да се реше ПДР-ом. Међутим, ако је обрађивач у договору са инвеститором донео такву одлуку, у ПДР-у недостаје довољно података за израду УП-а;
- ПДР-ом треба прописати јединствену израду УП;
- Дефинисати које су могућности постојећег стамбеног објекта у јужном делу простора, размотрити његово уклапање у комплекс тј. на који начин он остаје да функционише у зони вишепородичног становања;
- Дефинисана је грађевинска линија у оквиру уређеног јавног зеленила;
- Потребно је овим ПДР-ом дефинисати што је више могуће правила за израду урбанистичког пројекта;
- Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати и уцртати трећу траку. Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;
- Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Чланови Комисије су дали предлог да се ПДР-ом преради саобраћајно решење из УП-а при дефинисању траса јавних и интерних саобраћајница имајући у виду да је саобраћајница дефинисана УП-ом превише уска за јавну (па и интерну) саобраћајницу у блоку или стамбено- пословном комплексу, нема тротоаре и превише је близу објекту.

III Закључак је једногласно усвојен.

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је нови Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници поново на стручну контролу 26.5.2022. године.

***

На 13. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 29.7.2022. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{00}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Драгана Јовановић дипл.инж.арх. (председник), Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић струк.маст.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).

- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Јелена Тодоровић и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 13.седници одржаној 29.7.2022. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Имајући у виду да велики број примедби комисије са претходне стручне контроле нацрта није уграђен у нови нацрт плана којим је представљено ново решење комплекса, Обрађивач треба да формулише одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и преко надлежног одељења достави Комисији за планове на разматрање.

Пошто обрађивач достави Комисији за планове одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и поступи по новим примедбама, Нацрт Плана је потребно доставити Комисији ради давања мишљења и коначног закључка о даљој процедури.

II Потребно је исправити следеће:

- Обрађивач није поступио по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и потребно је да достави одговоре/образложење о поступљености по примедбама;
- **У поглављу 6.3. Основна ограничења и проблеми, навести да се већи део простора у обухвату налази у заштитној зони метеоролошке станице,** чија парцела се граничи са обухватом ПДР;
- **У планском делу, у поглављу 1.1.1.Површине јавне намене, навести да ће се спровођење ул.Филипа Кљајића и Тичарска вршити на основу: овог ПДР-а за деонице у обухвату,** јер је у графичком прилогу бр. *6. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење"*,дат предлог парцелације **и на основу ПГР-а за остале деонице**, јер не могу парцеле улица бити у обухвату ПДР-а, а да се на њима тај ПДР не примењује;
- **Определити „зоне изградње" за нове трафостанице и приказати их у графичком прилогу, а у тексту дефинисати услове за њихову изградњу** (не смеју се планирати у појасу регулације улица, минимално растојање нових објеката од ТС, прилаз ТС и сл.);
- **У „плану грађевинских парцела са смерницама за спровођење"** за обухваћене улице планиране ПГР-ом, **навести да се спроводе на основу ПДР-а и ПГР-а;**
- Планирати хидрантску мрежу у оквиру саобраћајница;
- **На завршетку Нове 3 планирати окретницу за ватрогасно возило**, јер има дужину око 100м, слепо се завршава и обезбеђује прилаз на јавну саобраћајницу грађевинском комплексу у унутрашњости обухвата ПДР, **а у складу са дефинисаним правилима за изградњу саобраћајних површина (поглавље 3.3.2.), на стр.52;**
- **У општим правилима грађења за** објекте:
  -избацити правила која се односе на изградњу на стрмом терену, јер је терен раван (одређивање висине објекта, коте приземља на стрмом терену....);
  -у делу одређивање спратности и висине објеката (стр. 40), **унети ограничења из** „*Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*", **у заштитној зони око метеоролошке станице, да висина објекта не може бити већа од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга, а према графичком прилогу;**
- **У посебним правилима грађења где је наведена максимална спратност објеката (По+П+4), додати у зависности од растојања од метеролошког круга;**
- **У „општим условима за изградњу других објеката на парцели",** на стр.64 (за стамбене објекте) и стр. 65 (за комерцијалне садржаје), **дефинисати минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на суседној парцели, како помоћни објекти не би угрожавали објекте на суседним парцелама;**
- **У „правилима грађења за пословно- комерцијалне садржаје" (поглавље 3.4.2.), због близине школе и вртића избацити бензинске станице и складишта из основних намена;**

- **У смерницама за спровођење плана навести да је, у заштитној зони од 300м од метеоролошке станице**, за сваку нову изградњу или реконструкцију, доградњу и надзиђивање постојећих објеката **обавезно прибављање сагласности Републичког хидрометеоролошког завода;**
- У складу са чл.5.став 1. тачка 1) *Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*, **уместо приказаног оријентационог положаја објеката дефинисати у оквиру дефинисаних „зона изградње“ зоне према максималној дозвољеној висини објеката (висини слемена);**
- Уцртани габарити објеката нису у потпуности јасни и логични;
- Не слажу се приказане спратности са уписаном висином;
- У графичком делу нацрта треба означити максималне дозвољене висине у оквиру заштитних појасева дефинисаних у односу на хидрометеоролошку станицу;
- Преиспитати саобраћајно решење у смислу да ли Улица Нова 3 мора бити интерна собраћајница;
- Предлог је да се са десне стране уласка у Улицу Нова 3 прошири тротоар укосо задњом страном, а не да обилази око паркинга у истој ширини;
- ОШ „Вук Караџић” је упутила молбу да се остави пешачка стаза којом ученици прилазе школи са задње стране школског дворишта. У том смислу треба омогућити пешачки приступ ученицима нпр. повезати планиране тротоаре у оквиру саобраћајница са постојећим улазом у задње двориште школе;
- Централни део комплекса је предвиђен за објекте мање спратности П+2 постављене уз саобраћајницу полукружног облика-поставља се питање шта се дешава са простором између тих планираних објеката и ХМ станице, пошто је дата зона изградње на 6м од међе са парцелама на којима се налази ХМ станица. Предлог обрађивачу је да се на овом месту (где су планирани објекти спратности П+2), у централном делу комплекса, планирају садржаји друштвеног стандарда-вртић који је макс. спратности П+1, а према ХМ станици јавно зеленило (локација је ближе школи, боља је искоришћеност простора имајући у виду ограничења, за вртић је могућ павиљонски тип изградње, сакупиле би се све јавне функције близу једна другој - ХМ станица, вртић, школа...), а локација на којој је сада предвиђен вртић даје могућност изградње објеката веће спратности/висине те се може боље искористити;
- Дефинисати нешто веће удаљење планираних објеката према површинама са јавним функцијама (школско двориште и др.);
- Није сасвим јасно шта представља уцртани габарит објекта према Улици Ф. Кљајића (у виду потковице);
- У граф. прилогу Планирана намена површина обојити у путно земљиште саобраћајницу у северном делу плана, у обухвату плана;
- У графичким прилозима Улица Нова 2 је означена на два места;
- Инфраструктура у синхрон плану није разрађена у довољној мери. Нема кишне канализације;
- Одвођење атмосферских вода са објеката предвидети у оквиру комплекса, а са јавних саобраћајних површина у атмосферску канализацију у ободним улицама;
- На стр. 22 наслов ”Вишепородично становање средњих” је некомплетан;
- Размотрити могућност да се у општа правила грађења унесе реченица да је дозвољена фазна изградња
- Исправан назив је Улица Тичарска (променити у тексту и на графици).

III Закључак је једногласно усвојен.

У Лозници,
29.7.2022. године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Драгана Јовановић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 32/19) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 7.12.2022. године, доноси

И З В Е Ш Т А Ј
о извршеној стручној контроли нацрта
Плана детаљне регулације
стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је извршена стручна контрола Нацрта Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, по тачки 4. дневног реда затвореног дела 14. седнице Комисије за планове града Лозница.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради плана на седници одржаној дана 25.03.2021. године ("Сл. Лист града Лозница", број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на животну средину број Сл./2021 од 25.2.2021. године.

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 15 дана и то од 15.7. до (закључно са) 29.7.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

За време трајања раног јавног увида није било примедби.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ НА СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Комисија за планове града Лозница је на 4. седници одржаној 5.8.2021.године донела

З А К Љ У Ч А К

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници.

Том приликом Комисија за планове је изнела следеће сугестије:
- По ПГР-у Лознице, у оквиру новоформираних зона вишепородилног становања, а за које је прописана обавеза израде планова нижег реда потребно обавезно предвидети остваривање минимума основних социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.). Потребно је дефинисати површине јавне намене (јавне саобраћајнице, инфраструктура, ТС, јавне зелене површине, дечија и спортска игралишта, вртић и др.) потребне за функционисање будућег стамбено-пословног комплекса;
-ПГР-ом Лознице је у овом комплексу дата могућност изградње објеката веће спратности с обзиром да се налази на улазном правцу у град. Тако је нпр. могуће акцентовати макар један објекат који ће бити реперни и имати функцију улазне капије-куле у град;
-Треба проверити какви су услови за метеоролошке станице у погледу обавезног удаљења имајући у виду да се у непосредној близини комплекса налази метеоролошка станица;
-Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати трећу траку;
-Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;

-Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на стручну контролу 2.12.2021. године.

III ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ

На 9. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 23.12.2021. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{05}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић спец.струк.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Јелена Тодоровић, Катарина Радаљац и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 9.седници одржаној 23.12.2021. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Комисија за планове није дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

II Потребно је исправити следеће:

- Дефинисати мрежу јавних саобраћајница унутар комплекса (и приступ метеоролошкој станици) у оквиру којих ће се планирати јавна комунална инфраструктура у складу са чл. 28. Закона о планирању и изградњи;
- Парцела планирана за изградњу вртића није адекватна за изградњу и поставила би прегршт ограничења због неправилног (троугаоног) облика, а према условима за формирање парцела по плану парцеле треба да буду правоугаоног облика или у облику трапеза;
- Допунити прилог постојећег стања анализом власничког статуса земљишта, и исто тако и текстуални део плана табелом у којој су пописане све парцеле у обухвату плана и њихов власнички статус (право својине, право коришћења..);
- Након анализе власничког статуса земљишта планиране површине јавне намене одредити тако да су на земљишту које је у својини РС;
- У текстуалном делу плана сачинити извод из ПГР-а за све планиране садржаје (вишепородично становање, терцијалне делатности, образовање, зеленило...);
- Јасно дефинисати планиране претежне и компатибилне намене у тексту плана кроз правила и на графици;
- На стр. 43 ревидирати табелу комплементарних намена, на оне које су могуће на предметном простору;
- Предвидети одвођење атмосферских вода у оквиру зелених површина комплекса, пошто је у плану наведено да се кишна канализација прикључује на постојећи колектор у Улици Филипа Кљајића;
- Инфраструктурно опремање комплекса је обрађено у недовољној мери (у синхрон плану и текстуалном делу плана), а према чл. 28. Закона о планирању и изградњи ПДР мора да садржи коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;

- Прибавити мере заштите животне средине од надлежног органа;
- Правила грађења за вртић су ограничавајућа (нпр. 35% степен заузетости..), имајући у виду величину парцеле. С тим у вези, преиспитати колика је парцела неопходна за предшколску установу према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе и унети остале релевантне нормативе из овог правилника за изградњу вртића у план;
- **Прибавити услове РХМЗ** за израду ПДР, јер се подручје обухвата граничи са парцелама метеоролошке станице и налази се у заштитној зони станице, према *Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама ("Службени гласник РС", број 34/13);*
- **У графичким прилозима приказати границу заштитне зоне** метеоролошке станице, и у складу са Уредбом и прибављеним условима РХМЗ, **дефинисати границе и/или зоне прописаних ограничења за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката (према дозвољеној висини објекта и др.)**;
- Прописана ограничења у заштитној зони метеоролошке станице унети у текстуални део плана, у правила грађења за постојеће и нове објекте и одредбе за спровођење плана;
- **У правилима грађења навести:**
  -да се, приликом израде урбанистичког пројекта, за сваки нови објекат или реконструкцију и доградњу постојећих мора рачунати дозвољена висина делова објекта у зависности од удаљености од метеоролошког круга и **прибавити мишљење или сагласност РХМЗ;**
  -за објекат у изградњи, који се реализује на основу потврђеног урбанистичког пројекта (Потврда бр.353-117/2020-V од 8.3.2021. године), **навести да се налази у заштитној зони метеоролошке станице и на основу прибављених услова РХМЗ, односно поменуте Уредбе дефинисати ограничења у зависности од растојања објекта од метеоролошког круга;** Према одредбама чл.21.став 4. *Закона о метеоролошкој и хидролошкој делатности („Сл.гласник РС“, бр. 88/10), „*правна и физичка лица, односно предузетници дужни су да у поступку прибављања услова за обављање привредне или друге делатности, **односно извођење радова у заштитној зони метеоролошких**... **станица** државне мреже прибаве сагласност Завода о испуњености услова утврђених актом Владе“;
- Препорука је да се вртић, који је ниже спратности планира у делу заштитне зоне ближе метеоролошкој станици;
- **За потребе вртића планирати већу површину** од нацртом преложених 17 ари (за 107 корисника) **и већи капацитет ради оптималне искоришћености објекта вртића** (оптимално је 240 деце), **у складу са *Правилником*** *о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Сл.гласник РС“- Просветни гласник, бр. 1/19);*
- У правила грађења за вртић уградити услове из поменутог **Правилника** (нормативе, потребне садржаје, правила за уређење парцеле, паркирање, зеленило и др.);
- Повећати висину ограде (стр. 46) око вртића са 1,5м на мах. 2,2м;
- Уколико вртић остаје на предложеној локацији, ускладити грађевинске линије за парцелу вртића у текстуалном (стр.46) и графичком делу плана;
- **Намену осталог земљишта** ускладити са ограничењима за изградњу у заштитној зони метеоролошке станице, а уместо једне намене/зоне „зона становања“, у оквиру које је могуће вишепородично становање, спратности П+5 и мешовита намена спратности П+4, приказати границу између ових намена или дефинисати као основну намену становање са пословањем или сл., која обухвата обе дозвољене намене;
- **Уместо спратност, у складу са чл.31.став 1.тачка 5)** ***Закона о планирању и изградњи*** *(“Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исп., 64/10-одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13-одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13-одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21)* и ***Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*** *("Службени гласник РС", број 34/13),* **дефинисати максималне висине објеката;**
- У зони „пословање и комерцијални садржаји“ (тачка 2.2.2.), брисати могућност изградње бензинске станице;

- Пошто су у обухвату ПДР **деонице ободних саобраћајница** у пуној регулационој ширини, брисати из текста да се њихова реализација врши на однову ПГР Лознице и у ПДР уградити све неопходне услове за њихову изградњу/ реконструкцију;
- Дефинисати правила за изградњу **интерних саобраћајница** (минималне регулационе ширине и др.), паркинг простора, пешачких стаза, уређење дечијих игралишта, зелених површина и др.
- Дефинисати услове за за изградњу комуналне инфраструктуре у складу са условима јавних предузећа и утврдити локације за планиране трафостанице;
- Одредити локације за контејнере или навести да је уз сваки објекат при изради УП-а обавезно планирати место за контејнер;
- У графичким прилозима уписати називе постојећих и планираних улица (пример: Нова 1,2,3...);
- Урадити елаборацију (анализу) уклапања објекта који је стечена обавеза по УП-у у смислу Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама;
- Саобраћајно решење и приступ објекту из потврђеног УП-а је такође стечена обавеза и треба унети у план;
- Дефинисати заштитну зону зеленила према мини индустријској зони која се налази западно од комплекса имајући у виду могуће негативне утицаје;
- Идеалан прилог у плану би био како се физичка структура може повећавати у зависности од удаљења од метеоролошке станице;
- Не постоје очигледни разлози за потребном израдом УП, пошто би простор могао да се дефинише и сва питања да се реше ПДР-ом. Међутим, ако је обрађивач у договору са инвеститором донео такву одлуку, у ПДР-у недостаје довољно података за израду УП-а;
- ПДР-ом треба прописати јединствену израду УП;
- Дефинисати које су могућности постојећег стамбеног објекта у јужном делу простора, размотрити његово уклапање у комплекс тј. на који начин он остаје да функционише у зони вишепородичног становања;
- Дефинисана је грађевинска линија у оквиру уређеног јавног зеленила;
- Потребно је овим ПДР-ом дефинисати што је више могуће правила за израду урбанистичког пројекта;
- Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати и уцртати трећу траку. Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;
- Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

Чланови Комисије су дали предлог да се ПДР-ом преради саобраћајно решење из УП-а при дефинисању траса јавних и интерних саобраћајница имајући у виду да је саобраћајница дефинисана УП-ом превише уска за јавну (па и интерну) саобраћајницу у блоку или стамбено- пословном комплексу, нема тротоаре и превише је близу објекту.

III Закључак је једногласно усвојен.

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је нови Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници поново на стручну контролу 26.5.2022. године.

***

На 13. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 29.7.2022. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{00}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Драгана Јовановић дипл.инж.арх. (председник), Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић струк.маст.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).

- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Јелена Тодоровић и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 13.седници одржаној 29.7.2022. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Имајући у виду да велики број примедби комисије са претходне стручне контроле нацрта није уграђен у нови нацрт плана којим је представљено ново решење комплекса, Обрађивач треба да формулише одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и преко надлежног одељења достави Комисији за планове на разматрање.

Пошто обрађивач достави Комисији за планове одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и поступи по новим примедбама, Нацрт Плана је потребно доставити Комисији ради давања мишљења и коначног закључка о даљој процедури.

II Потребно је исправити следеће:

- Обрађивач није поступио по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и потребно је да достави одговоре/образложење о поступљености по примедбама;
- **У поглављу 6.3. Основна ограничења и проблеми, навести да се већи део простора у обухвату налази у заштитној зони метеоролошке станице,** чија парцела се граничи са обухватом ПДР;
- **У планском делу, у поглављу 1.1.1.Површине јавне намене, навести да ће се спровођење ул.Филипа Кљајића и Тичарска вршити на основу: овог ПДР-а за деонице у обухвату,** јер је у графичком прилогу бр. *6. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење",*дат предлог парцелације **и на основу ПГР-а за остале деонице**, јер не могу парцеле улица бити у обухвату ПДР-а, а да се на њима тај ПДР не примењује;
- **Определити „зоне изградње" за нове трафостанице и приказати их у графичком прилогу, а у тексту дефинисати услове за њихову изградњу** (не смеју се планирати у појасу регулације улица, минимално растојање нових објеката од ТС, прилаз ТС и сл.);
- **У „плану грађевинских парцела са смерницама за спровођење"** за обухваћене улице планиране ПГР-ом, **навести да се спроводе на основу ПДР-а и ПГР-а;**
- Планирати хидрантску мрежу у оквиру саобраћајница;
- **На завршетку Нове 3 планирати окретницу за ватрогасно возило**, јер има дужину око 100м, слепо се завршава и обезбеђује прилаз на јавну саобраћајницу грађевинском комплексу у унутрашњости обухвата ПДР, **а у складу са дефинисаним правилима за изградњу саобраћајних површина (поглавље 3.3.2.), на стр.52;**
- **У општим правилима грађења за** објекте:
  -избацити правила која се односе на изградњу на стрмом терену, јер је терен раван (одређивање висине објекта, коте приземља на стрмом терену....);
  -у делу одређивање спратности и висине објеката (стр. 40), **унети ограничења из** „*Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама"*, **у заштитној зони око метеоролошке станице, да висина објекта не може бити већа од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга, а према графичком прилогу;**
- **У посебним правилима грађења где је наведена максимална спратност објеката (По+П+4), додати у зависности од растојања од меторолошког круга;**
- **У „општим условима за изградњу других објеката на парцели",** на стр.64 (за стамбене објекте) и стр. 65 (за комерцијалне садржаје), **дефинисати минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на суседној парцели, како помоћни објекти не би угрожавали објекте на суседним парцелама;**
- **У „правилима грађења за пословно- комерцијалне садржаје" (поглавље 3.4.2.), због близине школе и вртића избацити бензинске станице и складишта из основних намена;**

- **У смерницама за спровођење плана навести да је, у заштитној зони од 300м од метеоролошке станице**, за сваку нову изградњу или реконструкцију, доградњу и надзиђивање постојећих објеката **обавезно прибављање сагласности Републичког хидрометеоролошког завода;**
- У складу са чл.5.став 1. тачка 1) *Уредбе о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама*, **уместо приказаног оријентационог положаја објеката дефинисати у оквиру дефинисаних „зона изградње“ зоне према максималној дозвољеној висини објеката (висини слемена);**
- Уцртани габарити објеката нису у потпуности јасни и логични;
- Не слажу се приказане спратности са уписаном висином;
- У графичком делу нацрта треба означити максималне дозвољене висине у оквиру заштитних појасева дефинисаних у односу на хидрометеоролошку станицу;
- Преиспитати саобраћајно решење у смислу да ли Улица Нова 3 мора бити интерна собраћајница;
- Предлог је да се са десне стране уласка у Улицу Нова 3 прошири тротоар укосо задњом страном, а не да обилази око паркинга у истој ширини;
- ОШ „Вук Караџић” је упутила молбу да се остави пешачка стаза којом ученици прилазе школи са задње стране школског дворишта. У том смислу треба омогућити пешачки приступ ученицима нпр. повезати планиране тротоаре у оквиру саобраћајница са постојећим улазом у задње двориште школе;
- Централни део комплекса је предвиђен за објекте мање спратности П+2 постављене уз саобраћајницу полукружног облика-поставља се питање шта се дешава са простором између тих планираних објеката и ХМ станице, пошто је дата зона изградње на 6м од међе са парцелама на којима се налази ХМ станица. Предлог обрађивачу је да се на овом месту (где су планирани објекти спратности П+2), у централном делу комплекса, планирају садржаји друштвеног стандарда-вртић који је макс. спратности П+1, а према ХМ станици јавно зеленило (локација је ближе школи, боља је искоришћеност простора имајући у виду ограничења, за вртић је могућ павиљонски тип изградње, сакупиле би се све јавне функције близу једна другој - ХМ станица, вртић, школа...), а локација на којој је сада предвиђен вртић даје могућност изградње објеката веће спратности/висине те се може боље искористити;
- Дефинисати нешто веће удаљење планираних објеката према површинама са јавним функцијама (школско двориште и др.);
- Није сасвим јасно шта представља уцртани габарит објекта према Улици Ф. Кљајића (у виду потковице);
- У граф. прилогу Планирана намена површина обојити у путно земљиште саобраћајницу у северном делу плана, у обухвату плана;
- У графичким прилозима Улица Нова 2 је означена на два места;
- Инфраструктура у синхрон плану није разрађена у довољној мери. Нема кишне канализације;
- Одвођење атмосферских вода са објеката предвидети у оквиру комплекса, а са јавних саобраћајних површина у атмосферску канализацију у ободним улицама;
- На стр. 22 наслов ”Вишепородично становање средњих” је некомплетан;
- Размотрити могућност да се у општа правила грађења унесе реченица да је дозвољена фазна изградња
- Исправан назив је Улица Тичарска (променити у тексту и на графици).

III Закључак је једногласно усвојен.

Обрађивач плана „Инфоплан” доо из Аранђеловца, доставило је нови Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници поново на стручну контролу 30.11.2022. године.

***

На 14. седнице Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 7.12.2022. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 13^{00}, присуствовали су:

- Чланови Комисије: Драгана Јовановић дипл.инж.арх. (председник), Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).
- Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник Одељења), Весна Стефановић, Катарина Радаљац и Данијела Терзић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 14.седници одржаној 7.12.2022. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Комисија за планове је дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана се упућује на јавни увид у трајању од 30 дана.

II Потребно је исправити следеће:

- На стр. 62. дати величину парцеле за двојне објекте;
- На стр. 19. и 57. уместо Графички прилог бр. 6 "План мреже и објеката инфраструктуре" уписати Графички прилог 5 "План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом";
- на стр. 62. величину парцеле за изградњу двојног објекта (јер је дата и ширина);
- На стр. 41. брисати пасус "Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урб. параметрима...";
- У правилима уређења и грађења наведено је да ако у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, све прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у затрављене површине у оквиру сопствене парцеле. Треба предвидети одвођење атмосферских вода искључиво у оквиру зелених површина комплекса, у оквиру сопствене парцеле.
- Да се површине планиране у оквиру комплекса за површине јавне намене (друштвени стандард, уређено зеленило, унутрашње саобраћајне површине) планирају као остало земљиште чиме инвеститор има обавезу да изгради и ове функције приликом изградње стамбено пословног комплекса.

III Закључак је једногласно усвојен.

У Лозници,
7.12.2022. године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Драгана Јовановић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Владан Трипковић

На основу члана 50. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 66. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 32/19), Комисија за планове града Лознице по заседању одржаном 1.2.2023. године, доноси

И З В Е Ш Т А Ј
о обављеном јавном увиду у нацрт
Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је завршен јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, и доношење закључака по примедбама са јавног увида по тачки 3. дневног реда затвореног дела 15. седнице Комисије за планове града Лозница.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници одржаној дана 25.03.2021. године ("Сл. Лист града Лозница", број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на животну средину број Сл./2021 од 25.2.2021. године.

Обрађивач плана је „Инфоплан” доо из Аранђеловца, Улица Ратних војних инвалида 4 из Аранђеловца.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ И ПОСТУПАК ОБАВЉАЊА ЈАВНОГ УВИДА

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 15 дана и то од 15.7. до (закључно са) 29.7.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

За време трајања раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове града Лозница је на 4. седници, одржаној дана 5.8.2021. године, по разматрању 2. тачке дневног реда - Усвајање извештаја о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници донела

З А К Љ У Ч А К

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници.

Том приликом Комисија за планове је изнела следеће сугестије:
- По ПГР-у Лознице, у оквиру новоформираних зона вишепородилног становања, а за које је прописана обавеза израде планова нижег реда потребно обавезно предвидети остваривање минимума основних социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.). Потребно је дефинисати

површине јавне намене (јавне саобраћајнице, инфраструктура, ТС, јавне зелене површине, дечија и спортска игралишта, вртић и др.) потребне за функционисање будућег стамбено-пословног комплекса;
-ПГР-ом Лознице је у овом комплексу дата могућност изградње објеката веће спратности с обзиром да се налази на улазном правцу у град. Тако је нпр. могуће акцентовати макар један објекат који ће бити реперни и имати функцију улазне капије-куле у град;
-Треба проверити какви су услови за метеоролошке станице у погледу обавезног удаљења имајући у виду да се у непосредној близини комплекса налази метеоролошка станица;
-Приликом планирања укључења градских саобраћајница I реда једне у другу (укључење наставка Улице 1. маја у Улицу Филипа Кљајића) треба обавезно планирати трећу траку;
-Будуће саобраћајно решење комплекса планирати тако да нема превише укључења-излазака на Улицу Филипа Кљајића;
-Решити снабдевање комплекса струјом планирањем трафостаница на површинама јавне намене и решити одвођење кишне и фекалне канализације.

***

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници на стручну контролу 2.12.2021. године.

Комисија за планове је на 9. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 23.12.2021. године разматрала је нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозницииони донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

Комисија за планове није дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

***

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је нови Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници поново на стручну контролу 26.5.2022. године.

Комисија за планове је на 13. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 29.7.2022. године разматрала је нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозницииони донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

Имајући у виду да велики број примедби комисије са претходне стручне контроле нацрта није уграђен у нови нацрт плана којим је представљено ново решење комплекса, Обрађивач треба да формулише одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и преко надлежног одељења достави Комисији за планове на разматрање.

Пошто обрађивач достави Комисији за планове одговоре/образложење о поступљености по примедбама са претходне стручне контроле нацрта и поступи по новим примедбама, Нацрт Плана је потребно доставити Комисији ради давања мишљења и коначног закључка о даљој процедури.

***

Обрађивач плана „Инфоплан" доо из Аранђеловца, доставило је нови Нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници поново на стручну контролу 30.11.2022. године.

Комисија за планове је на 14. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 7.12.2022. године разматрала је нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

Комисија за планове је дала позитивно мишљење на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Плана се упућује на јавни увид у трајању од 30 дана.

***

Оглас о Јавном увиду у нацрт Плана и месту и времену одржавања јавне седнице, објављен је у дневном листу "Вечерње новости" од 29.12.2022. године и локалном листу "Лознички недељник" од 29.12.2022. и 05.01.2023 године (двоброј).

Јавни увид је обављен у периоду 29.12.2022. године до (закључно са) 27.1.2023. године када је Нацрт Плана изложен на огласној табли Одељења за планирање и изградњу и Скупштине града Лознице и када је заинтересована јавност могла да изврши увид у планско решење и стави писану примедбу на Нацрт Плана.

Јавна седница одржана је дана 01.02.2023. године у великој сали Скупштине града Лознице са почетком у 13 часова.

III ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ЗАКЉУЧЦИ КОМИСИЈЕ

Током јавног увида на предметни нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници није било примедби. Комисија је прихватила да размотри и примедбе након завршеног јавног увида, и то две примедбе од стране Одељења за планирање и изградњу која је упућена на дан одржавања јавне седнице 1.02.2023. године.

Комисија је донела закључке по поднетим примедбама на нацрт Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници:

1. Примедбе Одељења за планирање и изградњу, Градска управа

a. Потребно је да се планом уведе обавеза изградње објекта у функцији друштвеног стандарда до привођења намени парцела у функцији вишепородичног становања и будућег стамбено-пословног комлекса.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата

Наручилац плана заједно са Градском управом града Лозница и обрађивачем плана треба да утврди фазност изградње и да конкретизује у којој фази је обавезна изградња објекта друштвеног стандарда. Нацрт плана треба допунити прилогом фазне изградње.

b. Треба усагласити графички и текстуални део на стр. 9, у поглављу 1.1.1. Површине јавне намене) као и у остатку нацрта плана у погледу планираних површина јавне намене.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Примедба се прихвата

Графички и текстуални део нацрта плана усагласити у погледу планираних површина јавне намене.

Комисија је једногласно донела следећи

З А К Љ У Ч А К

Након што обрађивач плана поступи по закључцима Комисије, надлежни орган може упутити предлог Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници у даљу процедуру доношења.

Председник комисије

Драгана Јовановић

Начелник одељења

Владан Трипковић

Чланови Комисије:

1. Златомир Вукашиновић (замен. председника)
2. Виолета Петровић (члан)
3. Зоран Ђелов (члан)
4. Снежана Павловић (члан)
5. Душко Вукотић (члан)
6. Владан Спасеновић (члан)