

АРХИТЕКТОНСКО ИНЖЕЊЕРСКИ БИРО  
"Дијана Томић" пр Шурице  
тел.+381 15 866 322, +381 65 61 44 800  
email: dijanatomic144@yahoo.com  
адреса: Шурице бб, 15311 Драгинац, Лозница, Србија

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
**К.П. БР. 8804 К.О. ЛОЗНИЦА**

Лозница НОВЕМБАР  
2023. године

Ев. Бр.  
01/уп

НАРУЧИЛАЦ ПРОЈЕКТА

ЧЕДОМИР ЧУГУРОВИЋ, Клупци

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:

Жико Субић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Дијана Томић, дипл.инж.арх.

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018. 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 96/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", бр.64/2015)
- План детаљне регулације блока између Ул. Владе Зечевића, Карађорђевог, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници ("Службени лист града Лознице", бр.06/17)
- Информација о локацији Одељења за планирање и изградњу бр.353-2-249/2022-V од 26.08.2022.године.

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног Урбанистичког пројекта је грађевинска парцела бр.8804 КО Лозница у површини од 154м<sup>2</sup>, која је обрађена оквиру Плана детаљне регулације блока између Ул. Владе Зечевића, Карађорђевог Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници. Део предметне парцеле са источне стране Планом је одређено да се одвоји за површину јавне намене – саобраћајницу. Део који се одваја је површине 4м<sup>2</sup>, тако да површина парцеле на којој ће бити изградња је 150м<sup>2</sup>. Циљ израде Урбанистичког пројекта је доградња стамбено-пословног објекта.

### 2.1. Анализа постојећег стања

Постојећи објекат који се дограђује има одобрење за употребу бр.351-297/2013-V од 07.03.2014.године и Одобрење за изградњу бр.351-105/2008- V од 13.03.2008.године. Доградња планираног објекта је предвиђена на к.п.бр.8804 у КО Лозница, према препису листа непокретности бр.6330 КО Лозница, која се налази у Карађорђевој улици бр.6. Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу бр.1 (Извод из Плана детаљне регулације блока између Ул. Владе Зечевића, Карађорђевог, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници).

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметна парцела има површину од 150м<sup>2</sup>, а то је мање од дозвољене толеранције од 5% (коју предвиђа План) у односу на минималну прописану површину парцеле за ту зону (минимум је 500м<sup>2</sup>). Зато се приступа изради Урбанистичког пројекта изградње којим ће се доказати могућност изградње на парцели уз поштовање свих

других параметара и по изразитој жељи инвеститиора. Обрађивач је приступио изради пројекта након добијене информације о локацији у којој је потврђена могућност израде урбанистичког пројекта.

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

Изради Урбанистичког пројекта изградње се приступа на основу члана 60. Закона о планирању и изградњи и на основу захтева инвеститора.

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

Локација предметне парцеле КП бр. 8804 К.О. Лозница је у обухвату Између Улица Владе Зечевића, Карађорђево, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници, где је за претежну намену вишепородично становање са терцијалним делатностима и површине посебне намене.

### **3.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

Овим пројектом је предвиђена доградња стамбено-пословног објекта до спратности Пр+4. Доградња објекта је предвиђена у оквиру једне парцеле КП 8804 КО Лозница. Предвиђена спратност објекта је од Пр+4. Објекат је је максималног габарита 11,29мх15,41м. Предметни објекат је постављен на међи према суседним КП 8805/1 и 8802. Предметни објекат је пројектован укупне бруто површине 786,16м<sup>2</sup>. Нето површина објекта износи 667,35м<sup>2</sup>.

На працели је предвиђено 4 гаражних паркинг места.

### **3.3. ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА**

Колски и пешачки прилаз објекту је из Улице Карађорђево.

### **3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

#### **3.4.1.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**

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

<b>НАМЕНА ОБЈЕКТА</b>	<p>Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину.</p> <p>За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату.</p> <p>Дозвољене делатности су:  -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; пословни објекти за рентирање.</p>
<b>ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА</b>	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Обавезно је задржавање постојећих пасажа на кп.8806/3 и 8814 КО Лозница.</p>
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b>	<p>Степен заузетости  -максималан степен заузетости на парцели.....70%</p> <p>Максимална спратност објекта.....По+Пр+4  - максимална висина објекта  - до коте пода задње етажe..... 13,5 м  - до коте слемeна..... 20 м</p> <p>Хоризонтална регулација  На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката.  За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија.  Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације"</p> <p>Кровови:  Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.</p> <p>Одводњавање атмосферских вода:  Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливоде према</p>

	<p>јавној површини и сопственом дворишту.</p> <p>Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформирану стамбени простор.</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>Потребно је обезбедити паркинг места за 50% од броја планираних стамбених јединица.</p> <p>Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.</p> <p>Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за трговину и административно-пословне објекте .....1 паркинг место на 100м<sup>2</sup> продајног простора;</li> </ul> <p>Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.).</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 10% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p>
<b>ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр. ормари и сл.).</p>
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ</b>	<p>Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза.</p> <p>За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз изradу Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у овој тачки.</p>

### 3.4.1.2. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Постојећи објекат је постављен у оквиру граница своје парцеле на међи са суседним парцелама 8805/1 и 8802 КО Лозница и има одобрење за употребу која је издата 2013.године. Планом који је донет касније је превиђено проширење саобраћајнице, тако да сада део објекта прелази грађевинску и регулациону линију. Део који прелази грађевинску линију планира се за уклањање.

Објекат је предвиђен спратности Пр+4.

Процент заузетости је 85,13% Задати минимални проценат зелених површина на парцели је 10%, а остварено је 14,97 .

Одводњавање се врши преко олучних вертикала у сопствену парцелу.

### 3.5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

-земљиште обухваћено пројектом (кп бр.8804).....	00 01 50 ха
-спратност објекта.....	Пр+4
-укупна бруто површина објекта.....	786,16м <sup>2</sup>
-индекс заузетости.....	85,13%
-зелене површине 22,45м <sup>2</sup> .....	14,97%
-пешачке стазе.....	0,6%

## 4. ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На предметној парцели постоје изграђен објекат доброг бонитета и који ће се реконструисати и доградити.

### 1.1. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Намена блока је за вишепородично становање са терцијалним делатностима, те с тога није дозвољено оградавање парцела.

## 5. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом је предвиђено одвајање дела парцеле за површину јавне намене у површини од 4 м<sup>2</sup>. Предлог је да нова парцела означена као П1 буде површине 150м<sup>2</sup>, а друга означена као П2 има површину од 4м<sup>2</sup>.



Стар стање		Ново стање	
Број парцеле	Површина у ха	Број парцеле	површина у ха
8804	0 01 54	П1 П2	0 01 50 0 00 04
укупно	0 01 54	укупно	0 01 54

Координате детаљних тачака будуће границе.

тачка	у	х
1.	6597534.8062	4932395.8177
2.	6597534.8259	4932396.0735
3.	6597535.2435	4932400.2747
4.	6597535.8644	4932405.8477

## 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### 6.1. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

У складу са нивелационим и регулационим решењем ПДР-а, приступ предметној локацији је предвиђен из улице Карађорђево. У подрум се силази рампом са суседне кп бр.8802, коју инвеститор већ користи уз сагласност власника посебних делова стамбено-пословног објекта на поменутој парцели (Одлука стамбене заједнице двотрећинском већином). У подруму је предвиђено 4 гаражна паркинг места. У објекту је предвиђено 5 станова и локал продајне површине 70,60м<sup>2</sup>, тако да је потребно 6 паркинг места, а по Плану је потребно обезбедити 50% за стамбене јединице, тако да је предвиђено за станове 3 паркинг места а за пословни просотр 1 паркинг место. Детаљан приказ саобраћајног решења дат је на графичком прилогу бр.5. (План саобраћаја, регулације и нивелације).

## **6.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **6.2.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Постојеће стање**

##### Водовод

На предметној локацији постоје инсталације хидротехничке инфраструктуре.

##### Канализација

На предметној локацији постоје инсталације канализационе инфраструктуре.

#### **Планирано стање**

##### Водовод

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на водоводну мрежу које је издало ЈП „Водовод и канализација” у Лозници бр. 195/948 од 02.10.2013.године као овлашћено предузеће за дистрибуцију воде. На локацији која је предвиђена за изградњу на предметној катастарској парцели постоје инсталације водовода и канализације. ЈП „Водовод и канализација” даје техничке услова где наводи да постоји у Карађорђевој улици дистрибутивни цевовод питке воде PEHDØ110мм, као и дистрибутивни цевовод питке воде Ø200мм и колектор фекалне канализације PVC Ø 300мм.

Снабдевање планираног објекта санитарном водом је могуће остварити. Прикључак би био планиран на цевовод у Улици болничка на цевовод PEHDØ100мм, (у којој је радни притисак на месту прикључка износи 4,0 до 6,0 бара), који се налази са исте стране улице као и предметна катастарска парцела. Прикључак отпадних фекалних вода би био планиран на колектор у Улици карађорђева PVC Ø 500мм.

##### Канализација

Планира се прикључење на фекални колектор у Карађорђевој улици PVC Ø 500мм. У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на канализациону мрежу у складу са саглашношћу издатом од ЈП „Водовод и канализација,, у Лозници бр. 195/948 од 02.10.2023.год. који је саставни део документације

урбанистичког пројекта. Прикључну канализациону цев предметног објекта на уличну канализациону мрежу димензионисати тако да задовољи потребе свих садржаја у оквиру парцеле. Прикључна канализациона цев не сме бити мањег пречника од 160 мм. Подрумске просторије могу се прикључити на канализациону мрежу препумпавањем. Гранично ревизионо у кругу предметне парцеле предвидети на одстојању највише од 3 м од регулационе линије. У гранично ревизионо окно укључити само фекалне воде са предметног објекта. Улични колектор је предвиђен само за фекалну канализацију и строго се забрањује укључење кишне канализације.

Пројектовати прикључење од граничног ревизионог окна најкраћим путем до ревизионог окна на уличној канализацији канализационом цеви са падом од 2% до 6%. Дати цевовод поставити у слоју песка 10 цм изнад и испод цевовода у каналу са пројектованим падом минималне дубине 1 м. Пројекат радити тако да се прикључна цев улива у улични ревизиони шахт на коти која је виша од коте дна уличног канализационог колектора за минимум 50 цм. Квалитет отпадних вода које се упуштају у улични колектор градског канализационог система мора одговарати Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, при чему температура воде не сме бити већа од 40 степени. заштитна зона: појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране по 2,5м. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода: Ø80мм- Ø200мм=1,5м; Ø300мм=2,3мм; Ø300мм- Ø500мм=3,0мм; Ø500- Ø1000мм и преко =5,0м.

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

Постојеће стање

Електроенергетска инфраструктура

У поступку израде пројектне документације инвеститор је обавезан да се придржава Техничких услова за пројектовање и прикључак на електроенергетску мрежу које је издало ОДС"ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд,, Огранак Електродистрибуција Лозница у Лозници, бр.2540400-Д-09.14-372551-23 од 13.09.2023.године .

Предметни објекат се напаја из постојеће ЗТС10/0,4kV "Европа" у Лозници, подземним каблом ХРОО-А4х150mm<sup>2</sup>, али да се капацитет не повећа за грејање станова и да су за сваку јединицу предвиђене стандардне снаге потрошње.

## **6.2.3. ТТ МРЕЖА**

Телекомуникациона инфраструктура

ТТ мрежа

Према Техничким условима које је издио "Телеком Србија" И.Ј. Шабац из Лознице, бр. Д209-367121/1, Број ЛКРМ:39 од 04.09.2023.године, ималац јавних овлашћења даје сагласност за израду Урбанистичког пројекта.

#### **6.2.4.ГАС МРЕЖА**

Према Техничким условима које је издало "Лозница-гас" ДОО из Лознице бр.ТУ-177/23 од 31.07.2023.године, предметни објекат је у зони у којој је изграђена дистрибутивна полиетиленска гасна мрежа и може се прикључити на дистрибутивну мрежу. На основу постојећег објекта и употребне дозволе за исти инвеститор је закључио Уговор са "Лозница-гас"доо Лозница о изградњи типског прикључка и обезбеђењу кућног мерно-регулационог сета бр.ЛО-3484030823 од 03.08.2023.године. "Лозница-гас"доо је издало 03.08.2023.године Решење којим се одобрава прикључење стамбеног објекта на дистрибутивни гасоводни систем изградњом типског прикључка максималног капацитета 6м3/ч. Прикључење објекта одобрава се на енергетски објекат "Лозница-гас"ДГМ"Лозница" у Улици Марије Бурсаћ, испред кућног броја 2.

### **7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Ради заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72-09, др. закон и 43/11 – УС).

У оквиру планираних активности на простору плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедиће се квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама. Потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебну пажњу треба посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже, уколико постоји потреба за тим. Обавезно је предвидети изградњу затвореног система за одвођење отпадних вода због спречавања загађивања земљишта и подземних вода.

## 8.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

За предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чланом 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр.111/09, 20/15, и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

## 8.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од земљотреса

Предметно подручје, припада подручју угрожености од 7<sup>о</sup> (8<sup>о</sup>) MCS скале. Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника 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). као и по Закону о вандредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12).

Заштита од буке

Поштовати Закон о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09) као и подзаконска акта донета на основу овог Закона Пројектовати и изводити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности.

## 9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На површини обухваћеној границама Плана детаљне регулације блока између Улица Владе Зечевића, Карађорђевог, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници нема утврђених нити евидентираних непокретних културних добара, као ни добара које уживају претходну заштиту.

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

## 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Урбанистичким пројектом се дефинишу:

-услови за изградњу објекта

-услови за уређење простора на парцели

-услови за прикључење постојећих и планираних објеката на комуналну инфраструктуру

На парцели је предвиђена доградња и реконструкција стамбено пословног објекта у низу. Објекат се планиран спратности Пр+4. У подруму је предвиђено 4 гаражна паркинг места, остава и степениште. У приземљу је предвиђен пословни простор - локал са малом оставом и санитарним чвором, посебан пролаз за улаз у стамбени део, са ветробраном, ходником, лифтом, степеништем и излазом у задње двориште. На првом спрату се задржавају две стамбене јединице, док је на другом, трећем и четвтом спрату по једна стамбена јединица које својим отворима излазе на Карађорђеву улицу и задње двориште. Укупна бруто површина објекта износи 786,16м<sup>2</sup>, а укупна нето површина је 667,35м<sup>2</sup>. Габарит објекта је сложен максималних димензија 11,29мх15,41м и приказан је на плану нивелације и регулације. Висина објекта до коте венца износи 15,45м. Кровна конструкција је раван кров са облогом од Sika фолије и свим потребним слојевима за изолацију. Атмосферска вода је са крова одведена олуцима и спроведена у оквиру сопствене парцеле. Објекат је категорије В, класификациона ознака 112212, стамбене зграде са три и бише станова.

Инфраструктурне прикључке предвидети из Карађорђевог улице, а једино гас из Улице Марије Бурсаћ.

Прикључак на електромеру пројектовати према процени очекиване вршне снаге: за заједничку потрошњу 5.75 KW,25А монофазна, за пет станова 11,04 KW,25А трофазна; за локал 11,04 KW,16А трофазна; и за гаражу 6,90 KW, 10А трофазна.

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

### 10.1. НУМЕРИЧКЕ ВРЕДНОСТИ:

#### Основа подрума:

1. Гаража.....82,13м<sup>2</sup>

2. Остава.....32,82м<sup>2</sup>

Нето површина подрума .....121,43м<sup>2</sup>

Бруто површина подрума.....136,17м<sup>2</sup>

### Основа приземља:

#### Заједничке просторије:

1. Улазни ходник.....7,66м<sup>2</sup>

2. Ветробран.....4,27м<sup>2</sup>

3. Ходник.....13,34м<sup>2</sup>

4. Лифт.....3,02м<sup>2</sup>

5. Ступениште.....3,10м<sup>2</sup>

Укупно..... 31,39м<sup>2</sup>

#### Локал

1. Продајни простор.....70,60м<sup>2</sup>

2. Остава.....2,40м<sup>2</sup>

3. WC.....2,14м<sup>2</sup>

Укупна нето површина локала.....75,14м<sup>2</sup>

Нето површина приземља.....106,53м<sup>2</sup>

Бруто површина приземља.....125,72м<sup>2</sup>

### 1. спрат:

#### Заједничке просторије:

1. Ходник.....23,93м<sup>2</sup>

2. Лифт.....3,02м<sup>2</sup>

3. Остава.....1,68м<sup>2</sup>

Укупно..... 28,63м<sup>2</sup>

#### Стан бр.1

1. Ходник.....4,24м<sup>2</sup>

2. Купатило.....2,44м<sup>2</sup>

3. Кухиња и трпезарија.....14,16м<sup>2</sup>

4. Дневна соба.....14,86м<sup>2</sup>

5. Тераса.....	0,90м2
Нето површина стана бр.1.....	36,60м2

#### Стан бр.2

1. Ходник.....	2,82м2
2. Дневна соба, кухиња и трп.....	20,60м2
3. Соба.....	8,79м2
4. Соба.....	8,14м2
5. Купатило.....	2,82м2
6. Тераса.....	0,90м2

Укупна нето површина стана бр.2.....44,07м2

Нето површина 1.спрата.....109,30м2

Бруто површина 1. спрата.....127,70м2

#### 2. спрат:

#### Заједничке просторије:

1. Ходник.....	15,97м2
2. Лифт.....	3,02м2
3. Остава.....	1,53м2

Укупно..... 20,52м2

#### Стан бр.3

1. Ходник.....	5,95м2
2. Дневна соба, кухиња, трп.....	27,88м2
3. Остава.....	0,69м2
4. Дневни боравак.....	18,90м2
5. WC.....	1,59м2
6. Дегажман.....	4,90м2
7. Соба.....	6,73м2.
8. Соба.....	12,82м2
9. Соба.....	12,47м2
10. Соба.....	7,04м2
11. Тераса.....	0,99м2
12. Тераса.....	0,99м2
13. Тераса.....	1,68м2.



Нето површина стана бр.3..... 89,51м<sup>2</sup>

Нето површина 2.спрата.....110,03м<sup>2</sup>

Бруто површина 2. спрата.....132,19м<sup>2</sup>

### 3.спрат

#### Заједничке просторије:

1. Ходник.....15,97м<sup>2</sup>

2. Лифт.....3,02м<sup>2</sup>

3. Остава.....1,53м<sup>2</sup>

Укупно..... 20,52м<sup>2</sup>

### Стан бр.4

1. Ходник.....5,95м<sup>2</sup>

2. Дневна соба, кухиња, трп.....27,88м<sup>2</sup>

3. Остава.....0,69м<sup>2</sup>

4. Дневни боравак.....18,90м<sup>2</sup>

5. WC.....1,59м<sup>2</sup>

6. Дегажман.....4,90м<sup>2</sup>

7. Соба.....6,73м<sup>2</sup>.

8. Соба.....12,82м<sup>2</sup>

9. Соба.....12,47м<sup>2</sup>

10. Соба.....7,04м<sup>2</sup>

11. Тераса.....0,99м<sup>2</sup>

12. Тераса.....0,99м<sup>2</sup>

13. Тераса.....1,68м<sup>2</sup>.

Нето површина стана бр.4..... 89,51м<sup>2</sup>

Нето површина 3.спрата.....110,03м<sup>2</sup>

Бруто површина 3. спрата.....132,19м<sup>2</sup>

### 4.спрат

#### Заједничке просторије:

1. Ходник.....15,97м<sup>2</sup>

2. Лифт.....3,02м<sup>2</sup>

3. Остава.....1,53м<sup>2</sup>

Укупно..... 20,52м2

### Стан бр.5

1. Ходник.....5,95м2
2. Дневна соба, кухиња, трп.....27,88м2
3. Остава.....0,69м2
4. Дневни боравак.....18,90м2
5. WC.....1,59м2
6. Дегажман.....4,90м2
7. Соба.....6,73м2.
8. Соба.....12,82м2
9. Соба.....12,47м2
10. Соба.....7,04м2
11. Тераса.....0,99м2
12. Тераса.....0,99м2
13. Тераса.....1,68м2.

Нето површина стана бр.5..... 89,51м2

Нето површина 4.спрата.....110,03м2

Бруто површина 4. спрата.....132,19м2

**Нето површина објекта.....667,35м2**

**Бруто површина објекта.....786,16м2**

## 10.2. БИЛАНС ПОВРШИНА:

Биланс површина по етажама за цео објекат:

Етажа	Нето површина (м2)	Бруто грађевинска површина (м2)	Бруто грађевинска површина (м2)
Подрум	121,43	136,17	786,16м2
Приземље	106,53	125,72	
1.спрат	109,30	127,70	
Типски спрат	110,03	132,19	

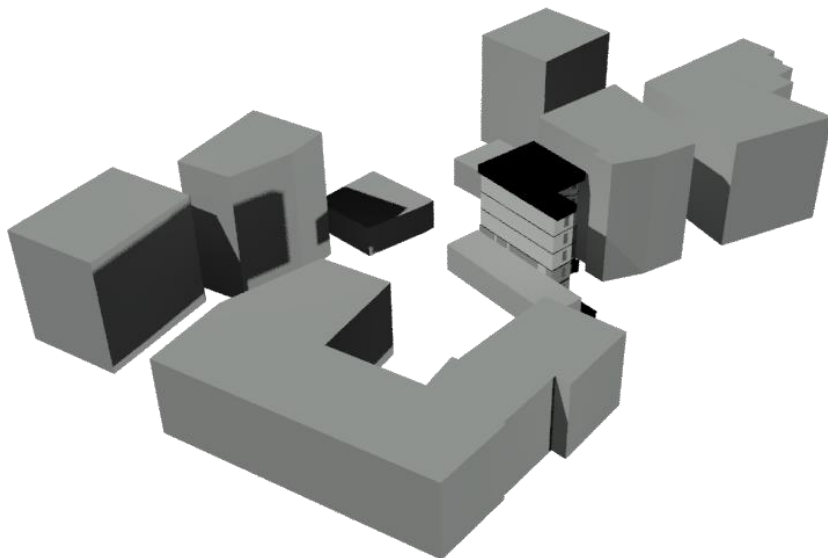
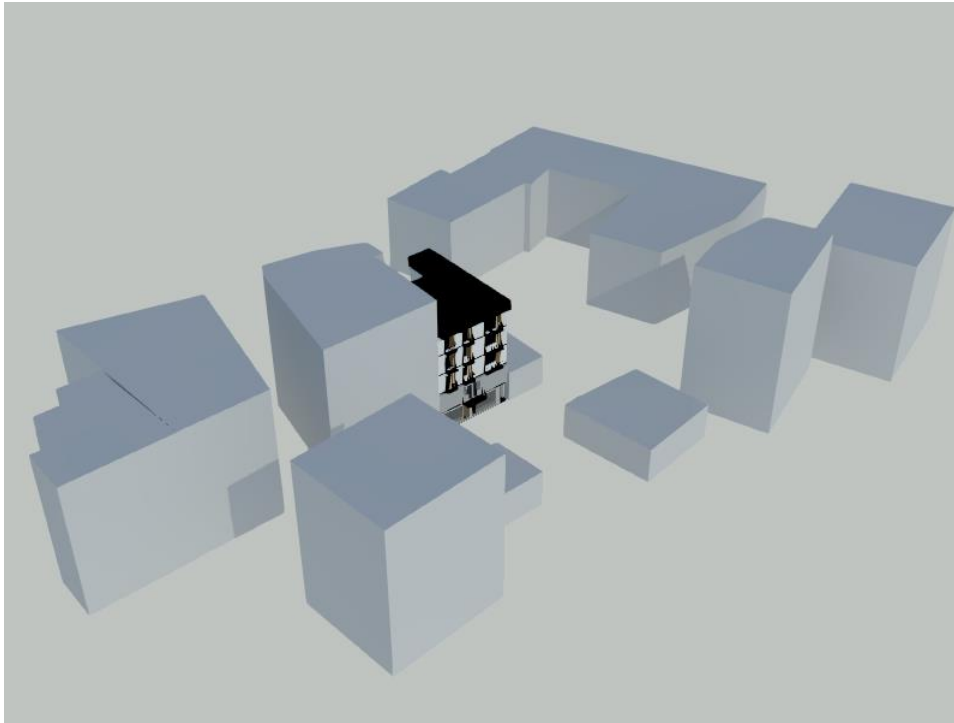
Биланс површина за објекат према урбанистичким параметрима:

Земљиште	У обухвату пројекта на кп 8804	
	(m2)	%
Површина земљишта	150,00	100,00
Површина под објектима(заузетост)	127,70м2	85,13
Бруто грађевинска површина под објектом	127,70м2	
Зеленило	22,45м2	

## 11. ВОЛУМЕТРИЈСКА АНАЛИЗА

На основу обиласка терена и увида у постојеће стање у непосредном окружењу предметне локације има изграђених објеката. На локацији на којој се налазе предметна парцела бр.8804, К.О. Лозница, за које се ради урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, урбанистички параметри за предметну локацију преузети из Плана детаљне регулације блока између Улица Владе Зечевића, Карађорђево, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници, претежна намена на предметној локацији је вишепородично становање са комерцијалним садржајем и површином јавне намене, као и на осталим катастарским парцелама у непосредном окружењу. Горе описана волуметрија је приказана на графичким прилозима ове волуметријске анализе.

Постојеће окружење са новим објектом:





## **ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА .  
ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА, КАРАЂОРЂЕВЕ, ВАСЕ ЧАРАПИЋА И ЈОВАНА  
ЦВИЈИЋА У ЛОЗНИЦИ**
- 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
- 3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ**
- 4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА**
- 5. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ- ЛИСТ 1**
- 5. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ- ЛИСТ 2**
- 6. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**
- 7. СИНХРОН ПЛАН**

## **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:**

1. ОСНОВА ПОДРУМА
2. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
3. ОСНОВА ПОТКРОВЉА
4. ОСНОВА КРОВА
5. ПРЕСЕК
6. ИЗГЛЕД 1
7. ИЗГЛЕД 2

**НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:**

8. СИТУАЦИЈА
9. ОСНОВА ПОДРУМА
10. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
11. ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА
12. ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА
13. ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА
14. ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА
15. ОСНОВА КРОВА
16. ПРЕСЕК 1-1
17. ПРЕСЕК 2-2
18. ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД
19. СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД
20. ЈУЖНИ ИЗГЛЕД
21. ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

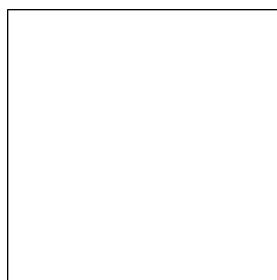
На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018. 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 96/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. XX/2015.) као:

### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.8804 у КО Лозница одређује се:

Дијана Томић, дипл.инж.арх..... 321 A19621

Пројектант:	Архитектонско инжењерски биро "Дијана Томић" пр, Лозницаца бб, Лозница
Одговорно лице/заступник:	Дијана Томић
Печат:	Потпис:



Број техничке документације: 01/УП  
Место и датум: 23.10.2023.

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

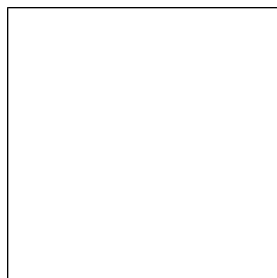
На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018. 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 96/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. XX/2015.) као:

## ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.8804 у КО Лозница одређује се:

Жико П.Субић, дипл.инж.арх..... 200 0629 04

Пројектант:	Архитектонско инжењерски биро "Дијана Томић" пр, Лозница бб, Лозница
Одговорно лице/заступник:	Дијана Томић
Печат:	Потпис:



Број техничке документације:	01/УП
Место и датум:	23.10.2023.

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19, 9/20 52/21, 62/23 и 96/23) и члана 77.Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС, бр.32/19) дајем изјаву:

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

да је предметни Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п.бр.8804 у КО Лозница, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и донетим прописима на основу Закона и Информације о локацији коју је издало Одељење за планирање и изградњу бр.353-2-249/2022-V од 26.08.2022.године и важећег планског документа.

Жико П.Субић, дипл.инж.арх..... 200 0629 04

Печат:

Потпис:

Број техничке документације: Ев.бр.1/у  
Место и датум: новембар 2023.