

# С А Д Р Ж А Ј

## КЊИГА 1

### I ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	Правни и плански основ за израду плана .....	1
2.	Опис границе плана генералне регулације .....	2
3.	Оцена расположивих подлога за израду плана .....	2
4.	Захтеви о постојећем стању и условима планиране изградње и коришћења простора .....	2
5.	Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда .....	3
5.1.	Извод из Просторног плана града Лознице .....	3
5.2.	Извод из планова ширег подручја .....	5
6.	Анализа и оцена постојећег стања .....	8
6.1.	Анализа подручја локације .....	8
6.2.	Начин коришћења земљишта у границама плана .....	8
6.3.	Основна ограничења и проблеми .....	8
7.	Демографски развој .....	9
8.	Циљеви израде плана генералне регулације .....	10

### II ПЛАНСКИ ДЕО

1.	ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА .....	11
1.1.	Грађевинскоподручје .....	11
1.1.1.	Попис парцела у обухвату грађевинског подручја .....	11
1.1.2.	Грађевинско земљиште – површине јавне намене .....	21
1.1.3.	Грађевинско земљиште – површине за остале намене .....	23
1.1.4.	Земљиште ван грађевинског подручја .....	23
1.2.	Концепција уређења и типологија грађевинских зона и целина .....	25
1.3.	Зонирање простора према природним условима .....	28
1.4.	Биланс намена површина .....	29
2.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ .....	31
2.1.	Услови и мере заштите културног наслеђа .....	31
2.1.1.	Зоне заштите и мере заштите зона .....	32
2.1.2.	Непокретно културно наслеђе Бање Ковиљаче .....	35
2.2.	Стање квалитета животне средине .....	57
2.3.	Услови и мере заштите природног наслеђа .....	57
2.4.	Услови и мере заштите животне средине .....	59
2.5.	Мере заштите од негативног утицаја планираних намена .....	65
2.6.	Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи .....	66
3.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ .....	71
4.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	72
5.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ .....	73
6.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ .....	74
7.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА .....	74

7.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана.....	74
7.2. Општа правила уређења и грађења.....	75
7.2.1. Општа правила регулације, нивелације и парцелације.....	76
7.2.2. Општа правила грађења објеката.....	80
7.2.3. Компатибилне намене.....	86
7.3. Посебни случајеви када је могуће одступити од општих и посебних правила грађења.....	88
7.4. Правила грађења за површина и објеката јавне намене.....	88
7.4.1. Општа правила за објекте јавне намене.....	88
7.4.2. Управа и администрација.....	91
7.4.3. Друштвени стандард.....	92
7.4.4. Образовање.....	92
7.4.5. Дечија и социјална заштита.....	95
7.4.6. Здравствена заштита.....	97
7.4.7. Култура и наука.....	98
7.4.8. Спорт, рекреација и зеленило.....	99
7.4.8.1. Спорт и рекреација.....	99
7.4.8.2. Зеленило.....	105
7.4.9. Комуналне и инфраструктурне површине и објекти.....	112
7.5. Правила грађења за саобраћајне и инфраструктурне површине и објекте.....	113
7.5.1. Правила изградње за саобраћајне површине.....	113
7.5.2. Правила изградње за електроенергетску инфраструктуру.....	123
7.5.3. Правила изградње за водопривредну инфраструктуру.....	135
7.5.3.1. Водоснабдевање.....	135
7.5.3.2. Каналисање отпадних вода.....	140
7.5.3.3. Атмосферска канализација.....	144
7.5.3.4. Хидрографска мрежа и одбрана од поплава.....	145
7.5.4. Правила изградње за телекомуникациону инфраструктуру.....	146
7.5.5. Правила изградње за топлификацију и гасификацију.....	148
7.6. Правила изградње површина и објеката осталих намена.....	152
7.6.1. Становање.....	156
7.6.1.1. Становање високих густина.....	157
7.6.1.2. Становање средњих густина.....	161
7.6.1.3. Становање ниских густина.....	165
7.6.1.4. Становање малих густина.....	170
7.6.1.5. Викенд становање – компатибилна намена.....	174
7.6.1.6. Економски објекти – компатибилна намена.....	177
7.6.2. Мешовите намене.....	179
7.6.2.1. Мешовите намене веће густине.....	180
7.6.2.2. Мешовите намене средње густине.....	182
7.6.3. Производња и пословање.....	187
7.6.4. Пословање и услуге.....	191
7.6.5. Туризам.....	196
7.6.5.1. Здравствено – бањски туризам.....	199
7.6.5.2. Туристички комплекси, хотелско-апартмански туризам.....	202
7.6.5.3. Туризам, апартманско-пансионски.....	206
7.6.6. Верски објекти.....	209
7.6.7. Остало зеленило.....	210
7.6.8. Површине у зонама заштите са објектима за уклањање.....	210
7.7. Правила изградње на условно погодним теренима.....	211

<b>8. ПРАВИЛА ЗА ПОВРШИНЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА .....</b>	<b>212</b>
8.1. Шумско земљиште.....	212
8.2. Правила за пољопривредно земљиште.....	212
8.3. Водно земљиште .....	214
<b>III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....</b>	<b>217</b>
<b>IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ .....</b>	<b>221</b>

## КЊИГА 2

- **ПРИЛОЗИ**

- Списактабела
- Координатесаобраћајница
- Координатеповршинајавненамене

- **ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

1. Катастарски план са границама плана .....	P 1:5 000
2. Постојећа намена површина .....	P 1:5 000
3. План саобраћаја – прегледна карта.....	P 1:5 000
3.1 - 3.25. Регулационо – нивелациони план.....	P 1:1 000
4.1-4.2 План површина јавних намена .....	P 1:5 000
5.1-5.2 Планирана намена површина.....	P 1:5 000
6.1-6.2 Подела простора на зоне .....	P 1:5 000
6.1.а-6.2а Планирана намена са поделом на зоне.....	P 1:5 000
7.1-7.2 Синхрон план .....	P 1:5 000
7.1.1.-7.1.2. Електроинсталације .....	P 1:5 000
7.2.1.-7.2.2. Хидротехничка инфраструктура .....	P 1:5 000
7.3.1.-7.3.2. Комуникациона, гасоводна и топоводна инфраструктура .....	P :5 000
8.1-8.2. Заштита простора .....	P 1:5 000
9.1-9.2 Начин спровођења Плана.....	P 1:5 000

## КЊИГА 3

- **ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА**

- Општа документација
- Одлука о изради урбанистичког плана
- Рани јавни увид
- Графички део документације
- Услови и документација надлежних организација и институција
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану
- Стратешка процена утицаја плана на животну средину
- Одлука о усвајању плана