



**Инжењерске делатности и техничко саветовање
“КАПИТАЛ ГРАДЊА“ Лозница**

Адреса: Жикице Јовановића 19а

ПИБ: 109196090, Мат.Бр. 64001876

Е-mail: kapitalgradnja@gmail.com, Тел: 062/10 74 600



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ НА К.П. 3053/3, 3053/1 и 3053/4 К.О. ШОР МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР П+0

Лозница, јул 2026. године

НАРУЧИЛАЦ

“ЕЛИНГ” АД , Шор

ИЗРАДА ПРОЈЕКТА

„Капитал Градња“ Лозница

Радни тим:

Сарадници:

Предраг Ајдуковић маст. инж. арх.
Велемир Јанковић, дипл. маш. инж.,
Мирослав Павловић, дипл.прост.планер
Милица Вујовић, маст.инж.грађ.
Драгослав Ћирић, дипл.инж.грађ.
Немања Деспотовић, грађ. тех.

Носилац задатка :

„Капитал Градња“ Лозница
Директор

/Јелена Грујић, маст.инж.арх./

/Јелена Ајдуковић, пр./

САДРЖАЈ

-ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	1.
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	7.
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	7.
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	8.
3.1. Извод из ПП-а	8.
3.2. Правила уређења	9.
3.3. Правила грађења и намена површина обеката	11.
3.4. Правила парцелације	11.
3.5. Приступ парцелама	12.
3.6. Услови за изградњу објеката	12.
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	15.
4.1. Постојећи објекти	17.
4.2. Помоћни објекти и гараже	17.
4.3. Ограђивање парцела	17.
4.4. Површине за спорт и рекреацију	17.
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	18.
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	18.
6.1. Саобраћајно решење	18.
6.2. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру	19.
6.2.1. Хидротехничка инфраструктура	19.
6.2.2. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	20.
7. ИНЖИЊЕРСКО ГЕЛОШКИ УСЛОВИ	22.
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	23.
9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	24.
10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	24.
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА	24.
12. ТЕХНИЧКИ ОПИС	25.
13. ПРОСТОРНА И ВОЛУМЕТРИЈСКА АНАЛИЗА	27.
14. НАПОМЕНЕ	37.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 73/19) , именује се као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду урбанистичког пројекта за изградњу на к.п. 3053/3, 3053/1и 3053/4 КО
Шор
одређује се:

ЈЕЛЕНА ГРУЈИЋ 200 1635 18

Инвеститор:

“ЕЛИНГ” АД

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу на кп 3053/3, 3053/1и 3053/4, КО Шор, Јелена Грујић, маст. инж. арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. глас.РС“ , бр.72/09, 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11 , 121/12, 42/13-УС, 50/13- УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 32/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.глас.РС“, бр.32/19) , као и Просторним планом Града Лознице - Шема Липнички Шор (Сл.лист града Лознице бр 13/2011)
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни урбаниста:

Јелена Грујић , мастер инж.арх.

Број лиценце:

200 1635 18

Печат:

Потпис:

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Инвеститор се обратио пројектанту са следећим пројектним задатком :

У оквиру катастарских парцела број: 3053/3, 3053/1и 3053/4КО Шор потребно је испројектовати још два објекта, Магацински простор (за смештај шрафовске робе), спратности П+0, у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и уредити и опремити простор потребном инфраструктуром.

Инвеститор:

“ЕЛИНГ” АД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Чланови 60. и 61. Закона о планирању и изградњи („Сл.глас.РС“ , бр. 72/09 , 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11 , 121/12 , 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 , 145/14 , 83/18 , 31/19 , 32/19 , 37/19 , 9/20 , 52/21 и 62/23) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/19)

- Просторни план Града Лознице – Шема Липнички Шор („Сл.лист града Лознице“, бр. 13/2011)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату овог урбанистичког пројекта су к.п.бр.3053/3, 3053/1и 3053/4 КО Шор. Циљ израде урбанистичког пројекта је уређење простора у оквиру ових катастарских парцела и изградња Магацинског простора (за смештај шрафовске робе), спратности П+0.

Изградња додатног магацинског простора (за смештај шрафовске робе) је предвиђена на к.п.бр. 3053/3 и к.п. 3053/1док је к.п. 3053/4 К.О. Шор предвиђена за приступну саобраћајницу, а на основу предлога Препарцелације дате овим Урбанистичким пројектом, уписане у Лист непокретности бр. 1171, које се налазе у катастарској општини Шор. Предметне парцеле се налазе непосредно уз магистрални пут М-19, Лозница – Шабац (на западној страни), док је приступ истим преко к.п. 964 К.О. Шор која је уписана у лист непокретности број 377 као некатегорисани пут (објекат има одобрење за употребу), а у власништву је Града Лознице.

Предметне парцеле су у обухвату Просторног плана Града Лознице - Шема Липнички Шор, где је дозвољена претежна намена једнопородично становање. Положај предметне парцеле је приказан на графичком прилогу бр.1 (Извод из ПП-а).

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. ИЗВОД ИЗ ПП-а

Породично становање

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично.

Намена објеката

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

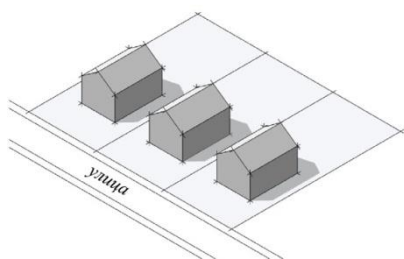
Урбанистички показатељи

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

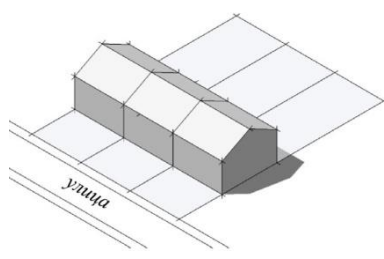
породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс. степен заузетости (С)	макс. спратност	мин. % зелених површина
парцеле < 500m ²	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m ²	0,6	30%	П+1+Пк	40%

Типологија објеката

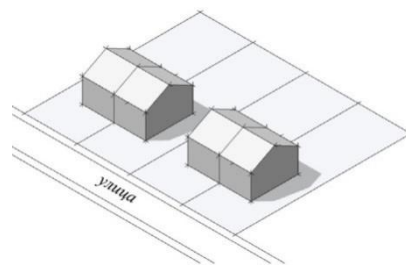
Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).



СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ



НИЗ – ПРЕКИНУТИ / НЕПРЕКИНУТИ



ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ

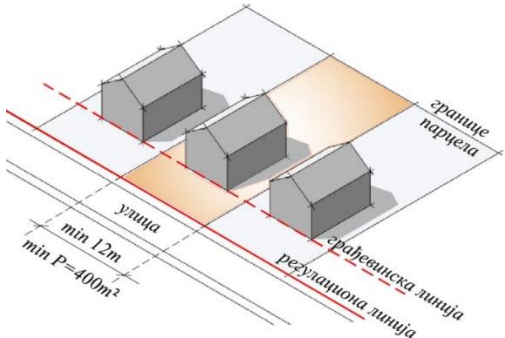
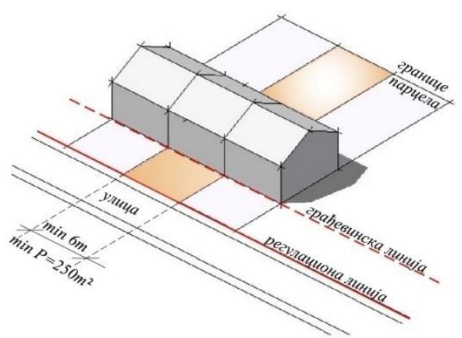
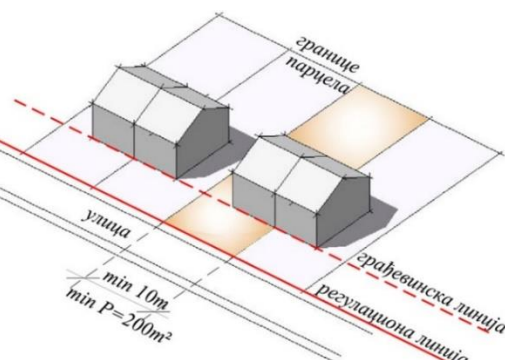
Правила парцелације

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње.

СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ
	
мин.површина парцеле = 400m²	мин. површина парцеле= 250m²
мин. ширина парцеле = 12m	мин. ширина парцеле = 6m
ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ	
	
мин. површина парцеле = 200m²	
мин.ширина парцеле = 10m	

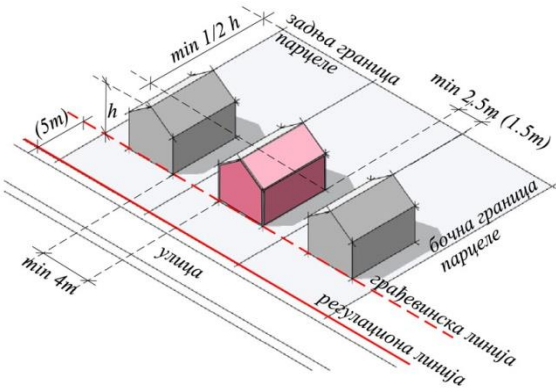
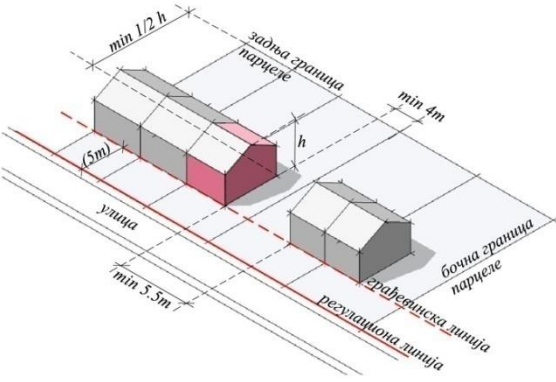
Положај објекта на парцели

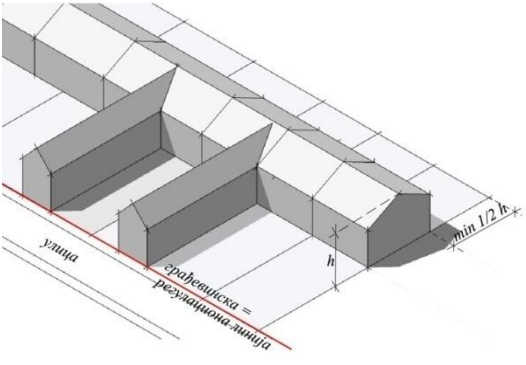
За позиционирање објекта породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови:

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
 СЛОБODНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	- минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, - минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: - на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), - на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, - минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).
	- минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностojeћег) = 5,5m, - минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00m, - минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

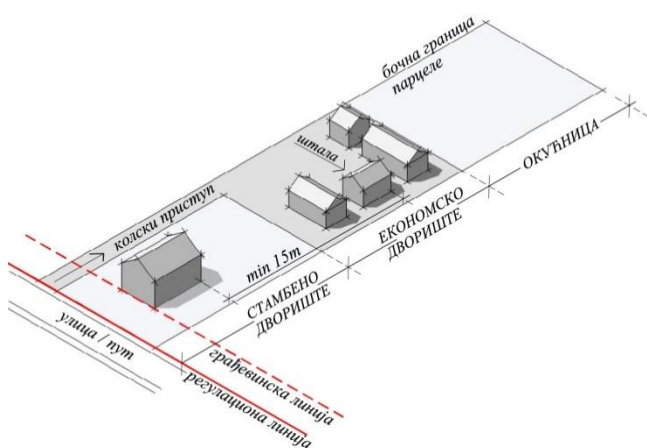
ПРЕКИНУТИ НИЗ / ЈЕДНОСТР.УЗИДАНИ /ДВОЈНИ	
 НЕПРЕКИНУТИ НИЗ	- минимално растојање од бочног суседног објекта = 0,0m, - растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 0,0m, - минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за помоћне објекте на парцели

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично. Наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа, и то ван централне зоне у оквиру грађевинског подручја градског насеља.

Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.

Максимална висина помоћних објеката износи 5m.



ОРГАНИЗАЦИЈА СЕОСКОГ ДВОРИШТА

Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично). Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте:

- међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m;
- минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти;
- отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; и
- сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СТАНОВАЊА

У књизи 1 Просторног плана града Лознице у поглављу бр.3 „Пропозиције просторног развоја,, дата су правила уређења и правила грађења. Осим наведених правила уређења и грађења (тачка 3.1. , 3.2. и 3.3 књиге 1) за подручје Тршић-Троноша, Ново Село, Јелав, Шор, Драгинац и Јадранску Лешницу примењују се ова посебна правила за зоне становања

1. ЗОНА РУРАЛНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Ово је зона једнопородичних објеката у руралном подручју. Препоручује се издвајање парцеле на којој је планирана изградња стамбеног објекта или скупине објеката од парцеле са пољопривредном производњом. Могућа је изградња како појединачног објекта на парцели тако и групације објеката који чине функционалну целину тј. чије коришћење и изградња не нарушава и није у супротности са основним карактером становања.

НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

У Зони становања ниских густина планирани су следећи садржаји:

- једнопородично (индивидуално) становање ниских густина у пољопривредним зонама
- једнопородично (индивидуално) становање изван центра насеља са допунским комерцијалним садржајима

У ТНЦ 3 заступљене су и остале намене:

- допунски садржаји туризма, угоститељства и комерцијални садржаји
- заштитно зеленило

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Према регулацији поставити стамбене или стамбено-пословне објекте у оквиру кућних дворишта до дубине од 40 м. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу објекта је 4,0 м.

Економски објекти (стаје, живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и сл.) испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети и др. који се налазе у економским деловима парцела минимално 40 м од регулационе линије.

На парцели се као засебни објекти могу градити, реконструисати и дограђивати и други објекти намењени становању и делатностима занатских радионица до 150 м², , мини фарме и пољопривредне економије, помоћни и економски објекти у складу са постављеним урбанистичким параметрима.

Максимални број станова у другом објекту на парцели је један и услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници исл.) испуст за стоку, ђубришта, пољски клозети и др.
- објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекар, , магацини хране за сопствену употребу и сл.
- пушнице, сушнице, , надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и сл.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0 м. ђубриште и пољски клозет мора бити удаљен од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на исте објекте.

Позиција објеката утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом.

Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњости парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта.

Економски објекти морају бити најмање 2,0 м повучени од бочних и задње границе парцеле.

Морају се поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагање отпада. Отпад се не сме складиштити у простору између економског објекта и граница парцеле према суседима.

1.1. Једнопородично становање у руралном подручју

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Минимална површина парцеле....500м²

Минимална ширина парцеле....15м

Препоручује се у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.

ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Индекс/степен изграђености:

-максималан индекс/степен изграђености на парцели....0,6

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%

Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+1 (приземље, спрат)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....10,5м

до коте венца.....7,5м

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације

-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

- на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м

- на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м

Кровови и поткровља:

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40%.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).

ОДВОДЊАВАЊЕ

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Минимални проценат зелених површина на парцели.....30%

1.2. Једнопородично становање са комерцијалним делатностима

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Минимална површина парцеле:

-за слободно стојеће објекте....500м²

-за двојне објекте.....600м²(2х300м²)

Минимална ширина парцеле:

-за слободно стојеће објекте....12м

-за двојне објекте.....24м

ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Индекс/степен изграђености:

-максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,0

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%

Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, спрат, поткровље)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....12,0м

до коте венца.....9,0м

-спратност помоћног објекта П (приземље)

-максимална висина помоћног објекта

до коте слемена.....5,0м

до коте венца.....4,0м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације

-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

-за слободностојеће објекте

на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м

на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м

-за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

- за слободностојеће објекте.....4,0м

-за двојне објекте.....5,0м

-за објекте у прекинутом низу.....4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м

Кровови и поткровља:

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°.

Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

ОДВОДЊАВАЊЕ

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Минимални проценат зелених површина на парцели.....40%

3.3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

3.3.1. Смернице за спровођење Просторног плана и израду планске документације

Просторни план града Лозница се спроводи израдом планова генералне регулације за Лозницу, Бању Ковиљачу, Лешницу и Доњу Бадању.

Просторни план града Лозница се спроводи директно, издавањем локацијске дозволе, на основу правила уређења и правила грађења, за:

- подручја обухваћена шемама уређења насељеног места које су саставни део Просторног плана – за насеља Јадранска Лешница, Драгинац, Јелав, Шор, Ново Село и Тршић-Троноша; и
- целокупно подручје града Лозница које није обухваћено границама планова генералне регулације (евентуално и планова детаљне регулације).

За потребе изградње инфраструктурних система и саобраћајница на целом подручју Плана (када је потребно и када постоји потреба за експропријацијом земљишта), као и изградње појединих пратећих садржаја у коридору планираног државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница, израђиваће се планови детаљне регулације.

По потреби и на иницијативу заинтересованих лица, на предлог Градске управе и уз позитивно мишљење Комисије за планове, може се приступити изради планова детаљне регулације и за друга подручја која нису наведена и конкретно одређена у Плану, а налазе се у обухвату грађевинског земљишта, под условима да изградња на том простору није забрањена овим планом услед посебних режима заштите или интереса Републике, као и за зону просторне целине културног добра Тршић-Троноша.

За подручја предвиђена за директно спровођење овим планом, а налазе се у власништву/корисништву града Лозница, као и за објекте јавних служби, могуће је, по потреби, пре издавања локацијске дозволе приступити изради урбанистичког пројекта.

Спровођење Просторног плана се врши, по правилу, и израдом одговарајућих урбанистичких планова за:

- привредне зоне веће од 2ha;
- привредне зоне које немају директан приступ на саобраћајницу;
- зоне туризма и спортско-рекреативне зоне веће од 1 ha;
- мХЕ снаге > 10 MW и остале објекте који користе обновљиве изворе енергије;
- привредне зоне предвиђене дуж државних путева I реда;
- зоне у којим се докаже оправданост експлоатације минералних и других сировина.

До доношење планова генералне регулације, у складу са законом, за Лозницу, Бању Ковиљачу, Лешницу и Доњу Бадању примењују се генерални планови Лознице, Бање Ковиљаче и Лешнице.

Правила изградње служе за:

- регулисање грађења у грађевинском подручју за које није планирана израда урбанистичког плана и на основу којих ће се издавати локацијске и грађевинске дозволе;
- регулисање грађења на пољопривредном, шумском, водном, као и земљишту у оквиру заштићених коридора;
- оријентацију код израде урбанистичких планова првенствено за насеља и подручја која су приоритет Просторног плана; и
- регулисање грађења у насељима и целинама за која План садржи шематски приказ уређења насеља.

Све намене грађевинског земљишта су доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечја заштита, образовање, култура и верски објекти.

За објекте изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе не може се накнадно издати грађевинска дозвола ако је објект изграђен, односно реконструисан:

- на земљишту неповољном за грађење;
- од материјала који не обезбеђују трајност и сигурност објекта;
- на површинама јавне намене;
- у зони заштите природног или културног добра, односно ако мерама заштите није дозвољена изградња таквих објеката;
- са наменом која је у супротности са претежном наменом у тој зони;
- на удаљености од суседног објекта која је мања од удаљености прописане овим Планом;
- тако да је висина објекта већа од висине прописане овим Планом.

Објект може добити локацијску и грађевинску дозволу на површинама друге претежне намене, под условима прописаним законом и овим Планом.

После ступања на снагу Просторног плана, престају да важе све до тада донешене одлуке о формирању грађевинских подручја насеља.

Правила урбанистичке регулације и парцелације за комерцијалне и привредне делатности

Комерцијални објекти су објекти претежно намењени за комерцијалне делатности: трговина, угоститељство, занатство, пословне, финансијске услуге и други пословни простори. Комерцијалне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву; и
- комерцијални и пословни комплекси у привредним зонама.

Привредни објекти су намењени за разноврсне привредне делатности: индустријска и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, складишта, продајни објекти, и др..Привредне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву;
- производни комплекси у привредним зонама; и
- привредне зоне посебне намене.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у грађевинском земљишту, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву; и
- комерцијално - пословни и производни комплекси у привредним зонама.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

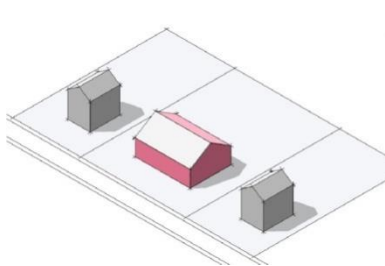
Намена објеката

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

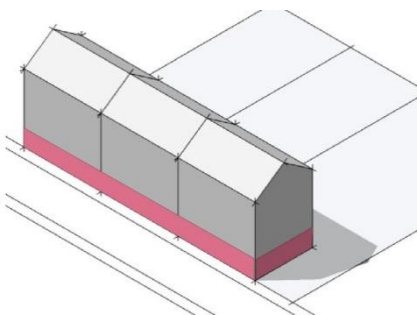
- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

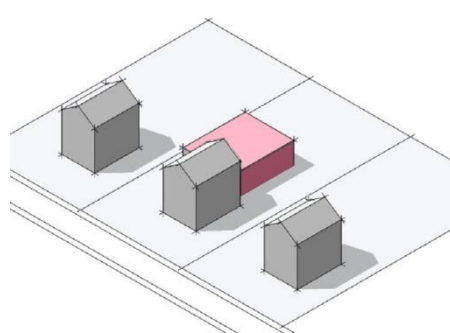
- самостални објект на парцели,
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објект на парцели, уколико је парцела већа од 2000m².



самостални објект



у склопу стамбеног објекта
(у приземљу)



у склопу стамбеног објекта
(на парцели)

ПОЈЕДИНАЧНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ПРИВРЕДНИ САДРЖАЈИ У СТАМБЕНОМ ТКИВУ

Правила регулације и парцелације

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50m;
- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од некавалитетних материјала;
- приступи – улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;
- привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.; и
- у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6.00m према улици.

3.2.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Изградња објекта је предвиђена на к.п.бр. 3053/3 и 3053/1 док је к.п. 3053/4 К.О. Шор предвиђена за приступни саобраћајницу. Предметне парцеле се налазе непосредно уз магистрални пут М-19, Лозница – Шабац (на западној страни), док је приступ истим преко к.п. 964 К.О. Шор која је уписана у лист непокретности број 377 као некатегорисани пут (објекат има одобрење за употребу), а у власништву је Града Лознице. На предметним парцелама је већ изграђен објекат, магацински простор за смештај шрафовске робе који је био предмет предходног УП-а, на основу грађевинске дозволе бр. ROP-LOZ-871-CPI-6/2025, заводни бр. 351-906/2025-V од 20.06.2025. године

Уз северозападну међу к.п. 3053/3 КО Шор се налази канал који је на том делу у власништву инвеститора, а који служи за одвођење воде приликом високих падавина и спречава изливање локалних бујичних водотокова. Инвеститор се обавезује да одржава постојећи канал и да у складу са чланом 133, став 1, тачка 7 Закона о водама РС, не сме мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини и околних парцела. Такође, приступ предметним

парцелама је преко поменутог канала, па се инвеститор обавезује да пре почетка радова исходује Одобрење за извођење радова за цевasti пропуст преко канала на месту предвиђеном овим Урбанистичким пројектом.

Предвиђена спратност објеката је П+0. Објекти су простог габарита максималних димензија 24,50м*100,60м и 24,50*57,50м. Колски и пешачки приступи објектима су са к.п. 3053/4 КО Шор, која је овим УП-ом предвиђена да буде приступна саобраћајница са директном везом са к.п. 964 К.О. Шор (некатегорисани пут). Колски и пешачки приступи су приказани на графичком прилогу овог пројекта.

Овим пројектом је планирана изградња још два објекта магацинског протора за смештај шрафовске робе.

Објекти су магацини и служиће као простор за смештај шрафовске робе. Магацини се састоји од магацинског простора и тоалета. Објекти су максималних димензија 24,50м*100,60м и 24,50*57,50м. Објекти су оријентисани у правцу север-југ, оријентација слемена је исток-запад. Кота слемена је +15.20м.

Објекат 1 се састоји од магацинског простора и тоалета укупне нето површине 2433,40м², а објекат 2 се састоји од магацинског простора и тоалета укупне нето површине 1388,06м². У оквиру парцела је планирана манипулативна саобраћајница преко које се приступа предметним објектима и паркинг местима којих је овим пројектом предвиђено 16 за путничке аутомобиле. Планиране су и саобраћајнице око објеката ширине 5,4м. Планирана површина зеленила износи 8509,94м² што износи 40,05% укупне површине парцеле.

Обрађивач је приступио изради пројекта да би кроз исти доказао да је на предметним катастарским парцелама могуће изградити Магацинске просторе за смештај шрафовске робе. Према потребама конкретног инвеститора, потребно је кроз урбанистички пројекат, а на основу идејног решења објекта које је саставни део овог УП-а, дефинисати неопходан ниво комуналне опремљености предметног објекта: електро и тт инсталације, водоводне и канализационе мреже и приступ на јавну површину.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА

Локација предметне парцеле к.п.бр.3053/3, 3053/1и 3053/4К.О. Шор је у обухвату ПП-а Града Лознице. Дозвољена претежна намена је индивидуално становање.

На основу Члана 61. Закона о планирању и изградњи („Сл.глас.РС“ , бр. 72/09 , 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11 , 121/12 , 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 , 145/14 , 83/18 , 31/19 , 32/19 , 37/19 , 9/20 , 52/21 и 62/23), став 2 и 3

„Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2. овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена.“

Предметни објекти су Магацински простори за смештај шрафовске робе, а у оквиру претежне намене као компатибилност је дата трговина, производња и услуге.

„На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину. “

ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДА ЛОЗНИЦА стр.111

С обзиром на горе наведен члан закона и компитабилност намене у оквиру Проторног плана Града Лозница, као и на основу поглавља 3.3. Имплементација плана у Просторном плану града Лозница, могуће је изградити предметни објект мењајући основну намену – индивидуално становање – у услужне делатности. Предметни објекти би служили искључиво за смештај, складиштење и паковање шрафовске робе који би запошљавао највише по два човека у оквиру целог објекта.

Због предвиђене намене објекта у коме ће се складиштити роба на еуро палетама чија је висина 11,8м објект је пројектован од префабрикованог бетона где се велики распони решавају бетонским кровним носачима, висина објекта је у конкретном случају 15,2м.

На основу члана 60, става 6 Закона о планирању и изградњи:

Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објекта изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.

Могуће је повећати дозвољену висину објекта.

3.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Предметне катастарске парцеле у оквиру УП-а имају укупну површину од 22168м². Од тога к.п. 3053/3 и 3053/1К.О. Шор, које су грађевинске парцеле површине 21247м² на којима је предвиђена изградња предметних објекта и к.п. 3053/4 К.О. Шор, површине 920м², која је предвиђена да буде приступна саобраћајница. Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта, уколико се налази на простору на којем је планирана изградња и да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).

Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавном простору , а међним линијама према суседним парцелама и да обликом и површином

одговара планом задатим параметрима што предметна грађевинска парцела испуњава.

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом под следећим условима :

- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор ;
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену.

Предлог пројекта препарцелације:

Кроз овај урбанистички пројекат дат је предлог препарцелације у оквиру ког се к.п. 3053/3 и к.п. 3053/1 спајају у једну парцелу, док к.п. 3053/4 остаје приступна саобраћајница.

Табела бр. 1

Старо стање		Ново стање	
Број парцеле	Површина у ха	Број парцеле	површина у ха
3053/3 3053/1	00 76 58 01 35 89	П1	02 12 47
укупно	02 12 47	укупно	02 12 47

3.5. ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА

Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом која дефинише јавну површину на коју се прикључују приступне саобраћајнице.

Предметне парцеле се налазе непосредно уз магистрални пут М-19, Лозница – Шабац (на западној страни), док је приступ истим преко к.п. 964 К.О. Шор која је уписана у лист непокретности број 377 као некатегорисани пут (објект има одобрење за употребу), а у власништву је Града Лознице.

Приступ је регулисан преко канала за који служи за одвођење воде приликом високих падавина и спречава изливање локалних бујичних водотокова па је планирано да се уради цеваста пропуст на делу где приступна саобраћајница прелази преко истог.

Горе наведен приступ парцелама је решен у складу са условима Комуналног јавног предузећа „Наш дом“ број: 385/1 од 22.04.2025. године и Јавног предузећа за управљање, планирање и пројектовање „Лозница Развој“ број 03-9/120-1 од 24.04.2025. године.

Услови за прикључење:

- Власник катастарских парцела 3053/3 и 3053/4 КО Шор сходно члану 133. став 1 тачка 7 Закона о водама РС не сме мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини и околних парцела.
- Власник је такође дужан да се у свему придржава осталих одредби Закона о водама РС („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 35/2018 – др.закон)
- Власник парцеле, својим деловањем, ни на који начин не сме угрозити функцију канала.
- Власник је дужан да одржи наведене канале у предходном стању, како би се задржала њихова функција у смислу нормалног и несметаног скупљања и одвода површинских вода са површина.
- Да би се приступни пут могао користити неопходно је извршити уклањање хумуса у дубини до 40цм, затим насипање природног шљунковитог материјала у слоју од 30цм са потребним збијањем до минимално 98% збијености, након насипања шљунка потребно је извршити насипање дробљеног каменог агрегата у слоју од 20цм, са ваљањем и збијањем. Попрешни нагиб усмерити ка каналу који се протеже дуж комплатног пута.
- Минимална ширина пута, не сме бити мања од 3м.

Јавна површина и приступне саобраћајнице су приказане на графичком прилогу бр.6 („Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације“) .

3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Подземне етаже

Урбанистичким пројектом није предвиђена подрумска етажа.

Грађевинска линија

Према ПП-у Града Лозница, препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0м.

Постојећи објекат је постављен на грађевинску линију према приступној парцели 3053/4 и на 22.83м од регулационе линије која се налази између КП 3053/3, 3053/1и 3053/4. Од бочне приступне парцеле 964 објекат је удаљен 15.43м и налази се на грађевинској линији од следеће бочне парцеле 2042 удаљен је 14.03м као и од КП 2054/2, док је од парцеле 2055 удаљен 14,29м. Од парцеле 3053/2 објекат је удаљен 85.64м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 10.00м.

Објекат бр. 1 је је удаљен 33м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и на 50.64м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Од следеће бочне парцеле 2042 објекат је удаљен 48,27м као и од КП 2054/2, док је од парцеле 2055 удаљен 47,53 м. Од парцеле 3053/2 објекат је удаљен 46,88м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 8,98м.

Објекат бр.2 је удаљен 68м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и 101.22м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Објекат је од следеће бочне парцеле КП 2054/2 удаљен 82,34, док је од парцеле 2055 удаљен 83,01 м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 9,21м.

На предметној локацији изграђеност бруто објектима је 6287.00м² што чини 29,59%.

Еркери

ПП-ом Града Лозница су дозвољени испади (еркери)

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m. У том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља,

Упуштање делова објекта ван грађевинске линије

Грађевински елементи објекта (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Овим урбанистичким пројектом нису предвиђени испади (еркери).

Удаљеност од међе и суседа

Постојећи објекат је постављен на грађевинску линију према приступној парцели 3053/4 и на 22.83м од регулационе линије која се налази између КП 3053/3, 3053/1и 3053/4. Од бочне приступне парцеле 964 објекат је удаљен 15.43м и налази се на грађевинској линији од следеће бочне парцеле 2042 удаљен је 14.03м као и од КП 2054/2, док је од парцеле 2055 удаљен 14,29м. Од парцеле 3053/2 објекат је удаљен 85.64м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 10.00м.

Објекат бр. 1 је је удаљен 33м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и на 50.64м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Од следеће бочне парцеле 2042 објекат је удаљен 48,27м као и од КП 2054/2, док је од парцеле 2055 удаљен 47,53 м. Од парцеле 3053/2 објекат је удаљен 46,88м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 8,98м.

Објекат бр.2 је удаљен 68м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и 101.22м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Објекат је од следеће бочне парцеле КП 2054/2 удаљен 82,34, док је од парцеле 2055 удаљен 83,01 м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 9,21м.

На предметној локацији изграђеност бруто објектима је 6287.00м² што чини 29,59%.

Сва удаљења предметног објекта приказана су на графичком прилогу број: 6 („Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације“).

Спратност

На планираним објектима предвиђена је спратност П+0 (приземље). Планирана висина до коте слемена износи 15,20м.

Индекс или степен заузетости

Планирани и постојећи објекти у основи приземља имају укупну бруто грађевинску површину од 6287.00м² што представља 29,59% површине парцеле.

Фазна градња

Није предвиђена фазна изградња предметних објеката.

Кровови

Кровна конструкција објекта је планирана од армирано-бетонских префабрикованих кровних носача. Кров је пројектован као двоводни кров нагиба 9°.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела. Атмосферске воде са крова се прикупљају хоризонталним и вертикалним олуцима и одводе се и дренирају се у парцели на слободне зелене површине које су у директном контакту са тлом.

4.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У складу са планираним идејним решењима , у обухвату урбанистичког пројекта у оквиру кога су к.п.бр.3053/3, 3053/1и 3053/4, постигнути су следећи параметри :

- земљиште обухваћено Урбанистичким пројектом.....	02 21 67 ха
- земљиште обухваћено приступном парцелом 3053/4.....	00 09 20 ха
- земљиште обухваћено грађевинским парцелама 3053/3 и 3053/1	02 12 47 ха
-спратност објеката.....	П+0
-бруто развијена површина приземља објеката.....	6287.00м ²
-бруто развијена површина објекта.....	6287.00м ²
-индекс заузетости	29,59%
-зелене површине 8509.94м ²	40,05%

Основна намена површина, диспозиција објеката, грађевинске и регулационе линије и максималне зоне изграђености, саобраћајне и пешачке површине на парцели, паркинзи и зелене површине приказане су на графичким прилогу бр.5. „Урбанистичко решење намене површина“.

Услови за паркирање и уређење слободних површина

Предвиђено је 16 паркинг места у оквиру парцеле за путничке аутомобиле. За теретни саобраћај, паркирање је предвиђено унутар објекта ако се укаже потреба за тим.

Приказ паркирања и нивелационо решење дато је у Идејном решењу овог урбанистичког пројекта.

Упоредна табела урбанистичких параметара:

	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО ПГР-У ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ШОР	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПАРЦЕЛИ 3053/3 К.О. Шор
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	мин. 500м ²	21247м ²
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+П+Пк	П+0
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	30%	29,59%
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	40%	40,05%
ПАРКИРАЊЕ	6	16
ВИСИНА ОБЈЕКТА	12,00м	15,20м

4.1. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На предметним парцелама нема изграђених објеката.

4.2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ И ГАРАЖЕ

Не планира се изградња помоћних објеката на парцели.

4.3. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно - радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20m.

Овим Урбанистичким пројектом није предвиђено је оградивање парцеле.

4.4. ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

Овим пројектом предвиђено је зеленило у површини од 8509.94м² (40,05%).

5.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планира се садња високорасућег листопадног дрвећа по ободу парцеле 3053/1 и 3053/3 на северозападној, североисточној и југоисточној страни. Озелењавање површина могуће је извршити постављањем травног бусена или коришћењем семенске траве. Паркинг површине могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелене површине приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Уређење зелених површина урадити на основу графичког прилога бр.9 Урбанистичко решење партерног уређења.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1.САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметне парцеле се налазе непосредно уз магистрални пут М-19, Лозница – Шабац (на западној страни), док је приступ истим преко к.п. 964 К.О. Шор која је уписана у лист непокретности број 377 као некатегорисани пут (објект има одобрење за употребу), а у власништву је Града Лознице.

Саобраћајна и нивелациона решења су приказана на Графичком прилогу бр.6. („Урбанистичко решење саобраћаја, регулације и нивелације“).

6.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.2.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Прикључење је могуће остварити на Дистрибутивни цевовод питке воде ПВЦ 110мм у Дринској улици.

Прикључни цевовод водоводне мреже за предметни објект димензионисати тако да задовољи потребе свих садржаја у оквиру објекта. Димензионисање прикључног цевовода и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, који мора бити саставни део пројекта. Прикључак планирати на уличну водоводну цев РЕНД пречника 110мм у којој радни притисак на месту прикључка износи од 4,0 до 6,0 бара. Гарантује се законски минимални притисак од 2 бара. У случају високог притиска, уградња регулатора притика пада на терет корисника. Прикључни цевовод уличне водоводне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални и вертикални преломина делу цевовода до прикључка до водомера. Дати цевовод поставити у слоју песка 10цм испод и изнад цевовода у каналу минималне дубине 1м. На делу трасе прикључног цевовода који пролази испод саобраћајница и тротоара затрпавање рова изнад слоја песка предвидети шљунком.

Склониште за водомер пројектовати на удаљености до 3м од регулационе линије, унутрашњих димензија 1,20*1,20*1,30м, за један најмањи водомер, а за сваки следећи водомер склониште за водомер проширити за 30цм до пречника Ø50мм, а преко Ø50мм проширити за 50цм, дужину шахте урадити према пратећим елементима водомера. Водомер се поставља минимум 0,30м од дна шахте са

осонцем испод. Поклопац пречника 60цм позиционирати изнад водомера. Склониште за водомер пројектовати од водонепропусног бетона.

За пожарну воду предвидети засебан водомер који треба поставити у водомерном окну, димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном за предвиђени опсег потрошње. Извршити раздвајање санитарне и пожарне воде у водомерном окну.

Канализација

На предметној локацији не постоји изграђена канализациона мрежа. Предвиђена је изградња водонепропусне септичке јаме.

Заштитна зона (појас): појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране по 2,5м. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода: Ø80мм-Ø200мм=1,5м; Ø300мм=2,3м; Ø300мм-Ø500мм=3,0м; Ø500мм-Ø1000мм и преко =5,0м.

Атмосферска канализација

Инвеститор је у обавези да своје атмосферске воде испусти у зелену површину у оквиру своје катастарске парцеле.

Одвођење атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне/их парцела и уличне кишне канализације. Атмосферске воде са крова се прикупљају хоризонталним и вертикалним олуцима, одводе се и дренирају се у парцели на слободне зелене површине које су у директном контакту са тлом.

6.2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Снабдевање електричном енергијом

На планираној локацији нема ЕЕ објекта и нема сметњи за изградњу предметног објекта.

Грађевинске радове у близини електроенергетских објекта вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потрених мера заштите.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објекта, инвеститор је у обавези да се писменим путем обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Шор у Лозници, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објекта, морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Шор у Лозници. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици (Сл. Гласник РС бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије се градње измешта постојећи објекат.

Заштиту и обезбеђење постојећих објекта „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све

потребне одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката.

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

Телекомуникације

На предметној ситуацији не постоје подземни ТК објекти.

Услови за прикључење на ТК мрежу биће одређени у обједињеној процедури за прибављање грађевинске дозволе .

7. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

1.Темељна јама грађевинског објекта у близини постојећих објеката мора се пројектовати и извести тако да се ти објекти у потпуности обезбеде од евентуалних оштећења услед деформација или зарушавања тла.

2. Нивелација терена насипањем се изводи од речног или дробљеног агрегата крупнозрне фракције, а у зонама сталног или повремениг високог нивоа подземних вода неопходне су подлоге од „иберлауфа“.

3. Код дубоких ископа неопходно је разупирање и гравитацино одвођење или црпљење подземних вода.

4. На локацијама где је примећена појава клизишта обавезна су детаљна геотехничка испитивања, израда геомеханичких елабората и главног грађевинског пројекта санације клизишта.

5. Потпорни зидови се изводе у сегментима у дужинама од 4,0м до 5,0м-наизменично у кампадама. Обавезно је извођење отвора за дренарање воде из зида - „барбакана“ који се постављају на међусобном размаку од 1,0м до 1,20м - попречног пресека око 5,0цм. Иза зида прво се насипа слој крупнозрног шљунка, а затим се насипа слој ситнозрног шљунка .

Инвеститору се предлаже да пре почетка градње, у складу са прописима, изврши геомеханичка испитивања.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом издавања грађевинске дозволе, као и приликом градње, а потом и коришћења објеката, неопходно је уважавати све елементе животне средине и примењивати мере којима се неће мењати њено затечено стање.

У случају да већ затечено стање животне средине не одговара минималним допуштеним условима треба га довести у границе прихватљивости дефинисане важећим прописима и стандардима.

У графичком делу овог пројекта је планирано место за постављање контејнера у складу са условима издатим од надлежног комуналног предузећа. (Обезбедити простор у оквиру предметне парцеле за постављање довољног броја

посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада / 1 контејнер 1,1м³ на сваких 500м² пословног простора)

9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мере заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама члан 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС бр 54/15) и одредбама чл. 16 став 1 Уредбе о локациским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15 и 114/15)
- У поступку прибављања локациским услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно члану 16 став 2 1 Уредбе о локациским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15 и 114/15), узимајући у обзир да због специфичности објекта План детаљне регулације не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара.
- У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара, приликом пројектовања и изградње објеката и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказа не мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15)
- Објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од Пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 8/95)
- Обезбедити ходрантску мрежу која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.Гласник РС бр. 3/18)
- У делу објекта у којем је предвиђено гаражирање придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле. (Сл. Лист СЦГ бр. 31/05)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (Сл. Лист СФРЈ бр. 13/78 и 37/95)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту објекат од атмосферског пражњења (Сл. СРЈ бр. 11/96)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара (Сл. Лист СРЈ бр. 87/93)
- Реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара (Сл. Лист СРЈ бр. 24/93)

- Реализацију објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електро-енергетских постојења и водова (Сл. Лист СФРЈ бр. 41/93)
- Придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електро-енергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 74/90)

Као и други Правилници и стандарди са аспекта заштите од пожара који произилазе из горе наведених законских и подзаконских аката .

10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Приликом утврђивања регулације и грађевинских линија и услова за изградњу објекта, обезбеђени су основни услови проходности у случају зарушавања објекта. Сви нови објекти морају бити пројектовани и изведени према условима из сеизмике и са постављеним громобранима.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији и у њеној непосредној близини нема културних и природних добара које су под заштитом надлежних установа тако да се не дају никакви услови и мере заштите истих. Инвеститор се обавезује да уколико приликом земљаних радова наиђе на било какве археолошке остатке одмах обустави радове и обавести надлежне институције.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Урбанистичким пројектом се дефинишу:

- услови за изградњу објекта
- услови за уређење простора на парцели
- услови за прикључење планираних објекта на комуналну инфраструктуру

12.1. Објекат бр. 1

ЛОКАЦИЈА:

Овим пројектом предвиђена је изградња магцинског простора (за смештај шрафовске робе) П+0 на катастарским парцелама 3053/3 и 3053/1, КО Шор. Приступ са кат. парцелама је са КП 964 КО Шор (која је путна парцела) преко КП 3053/4 КО Шор која је планирана да буде приступна .

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На КП 3053/3 и 3053/1 изграђен је објекат, такође магацин шрафовске робе - грађевинска дозвола бр. ROP-LOZ-871-CPI-6/2025, заводни бр. 351-906/2025-V од 20.06.2025. године

ДИСПОЗИЦИЈА:

Изградња објекта је планирана у оквиру парцела, КП 3053/3 и 3053/1, КО Шор, које се налазе у Липничком Шору. Предметне парцеле се по ППГЛ налазе у ПП шеми за Липнички Шор у зони предвиђеној за становање са комерцијалним садржајем. Предвиђена спратност магацинског простора Пр+0.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

Објекат је магацин и служиће као простор за смештај шрафовске робе. Магацин се састоји од магацинског простора и тоалета. Објекат је максималних димензија 24.51x100.60м. Објекат је оријентисан у правцу север-југ, оријентација слемена је исток-запад. Кота слемена је +15.20м.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Планирани објекат ће се градити на планираној парцели 3053/3 и 3053/1. Објекат се састоји од магацинског простора и тоалета укупне нето површине 2433,40м². У оквиру парцела је планирана манипулативна саобраћајница преко које се приступа предметном објекту и паркинг местима којих је овим пројектом предвиђено 16 и манипулативна саобраћајница око целог објекта ширине 5,8м. Планирана површина зеленила износи 8509,94м² што износи 40,05% укупне површине парцеле.

ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА:

Објекат је удаљен 33м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и на 50.64м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Од следеће бочне парцеле 2042 објекат је удаљен 48,27м као и од КП 2054/2, док је од парцеле 2055 удаљен 47,53 м. Од парцеле 3053/2 објекат је удаљен 46,88м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објекат је удаљен 8,98м. На предметној локацији изграђеност бруто објекта је 2464.70м² што чини 11.60%.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Предвиђена је префабрикована армирано-бетонска скелетна конструкција постављена на префабриковане темељне елементе. У спољној обради објекта је предвиђени су сендвич панели. Унутрашња обрада подова, плафона и зидова предвиђена је у складу са наменом новопроектваног објекта. Подна облога је цементни естрих потребне дебљине за теретни саобраћај. Кровна конструкција објекта је планирана од армирано-бетонских префабрикованих кровних носача. Кров је пројектован као двоводни кров нагиба 9°, такође од панела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Од инсталација су предвиђене електро и инсталације водовода и канализације.

Идејно решење предметног објекта је урађено у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. Гласник РС 22/19)

12.2. Објект бр. 2

ЛОКАЦИЈА:

Овим пројектом предвиђена је изградња магцинског простора (за смештај шрафовске робе) П+0 на катастарским парцелма 3053/3 и 3053/1, КО Шор. Приступ са кат. парцелама је са КП 964 КО Шор (која је путна парцела) преко КП 3053/4 КО Шор која је планирана да буде приступна .

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

На КП 3053/3 и 3053/1 изграђен је објект, такође магацин шрафовске робе - грађевинска дозвола бр. ROP-LOZ-871-CPI-6/2025, заводни бр. 351-906/2025-V од 20.06.2025. године

ДИСПОЗИЦИЈА:

Изградња објекта је планирана у оквиру парцела, КП 3053/3 и 3053/1, КО Шор, које се налазе у Липничком Шору. Предметне парцеле се по ППГЛ налазе у ПП шеми за Липнички Шор у зони предвиђеној за становање са комерцијалним садржајем. Предвиђена спратност магацинског простора Пр+0.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

Објект је магацин и служиће као простор за смештај шрафовске робе.Магацин се састоји од магацинског простора и тоалета. Објект је максималних димензија 24.50x57.50м. Објект је оријентисан у правцу север-југ, оријентација слемена је исток-запад. Кота слемена је +15.20м.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Планирани објект ће се градити на планираној парцели 3053/3 и 3053/1. Објект се састоји од магацинског простора и тоалета укупне нето површине 1388,06м². Планирана површина зеленила износи 8509,94м² што износи 40,05% укупне површине парцеле.

ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА:

Објект је удаљен 68м од грађевинске линије према приступној парцели 3053/3 и 3053/1 и 101.22м од регулационе линије која се налази на КП 3053/4. Објект је од следеће бочне парцеле КП 2054/2 удаљен 82,34, док је од парцеле 2055 удаљен 83,01 м. Од задње међе тј. КП 2063/3 објект је удаљен 9,21м. На предметној локацији изграђеност бруто објекта је 1408.74м² што чини 6,63%.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Предвиђена је префабрикована армирано-бетонска скелетна конструкција постављена на префабриковане темељне елементе. У спољној обради објекта је предвиђени су

сендвич панели. Унутрашња обрада подова, плафона и зидова предвиђена је у складу са наменом новопроектваног објекта. Подна облога је цементни естрих потребне дебљине за теретни саобраћај. Кровна конструкција објекта је планирана од армирано-бетонских префабрикованих кровних носача. Кров је пројектован као двоводни кров нагиба 9°, такође од панела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Од инсталација су предвиђене електро и инсталације водовода и канализације.

Идејно решење предметног објекта је урађено у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. Гласник РС 22/19)

13. ПРОСТОРНА И ВОЛУМЕТРИЈСКА АНАЛИЗА

13.1.ПРОСТОРНА АНАЛИЗА

На основу Члана 61. Закона о планирању и изградњи („Сл.глас.РС“ , бр. 72/09 , 81/09–исп. , 64/10-УС, 24/11 , 121/12 , 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 , 145/14 , 83/18 , 31/19 , 32/19 , 37/19 , 9/20 , 52/21 и 62/23), став 2 и 3

„Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2. овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена.“

Предметни објекат је Магацински простор за смештај шрафовске робе, а у оквиру претежне намене као компатибилност је дата трговина, производња и услуге.

„На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину. “

ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДА ЛОЗНИЦА стр.111

С обзиром на горе наведен члан закона и компатибилност намене у оквиру Просторног плана Града Лозница, могуће је изградити предметни објекат мењајући основну намену – индивидуално становање – у услужне делатности. Предметни објекат би служио искључиво за смештај, складиштење и паковање шрафовске робе који би запошљавао највише два човека у оквиру целог објекта.

13.2.ВОЛУМЕТРИСКА АНАЛИЗА

На основу увида у просторни план Града Лознице, парцеле 3503/3 и 3503/4 налазе се у обухвату овог плана и у складу су са шемом за Шор. Ово подручје се развија

у смеру мешовите намене, при чему су у окружењу присутни како стамбени, тако и пословни и помоћни објекти.

Планирани објекат – магацин за смештај шрафовске робе, спратности ПР+0, налази се на стратешки погодној локацији због неколико кључних фактора:

1. Близина саобраћајних токова и приступ брзом путу

Локација овог објекта омогућава лак приступ кључним саобраћајницама, а нарочито прикључењу на брзи пут Лозница–Шабац–Рума–Београд. Ово значајно олакшава транспорт робе и логистичке операције, чинећи објекат функционално повезаним са ширим регионом.

2. Рационално коришћење простора

Постављањем магацина у зони која се већ налази у процесу урбаног развоја, добија се рационално искоришћење простора. Пословна намена објекта употпуњује постојећи развој и не ремети стамбени карактер околине, већ доприноси њеној функционалности.

3. Постојећи стамбени, пословни и помоћни објекти у окружењу

У непосредној близини локације налазе се стамбени, пословни и помоћни објекти, што додатно оправдава избор локације за изградњу магацина. Присуство ових објеката указује на већ формирану урбану зону са мешовитим садржајима, што омогућава лакшу интеграцију новог пословног објекта у постојеће окружење.

4. Повећана атрактивност зоне за пословне делатности

Постојање других пословних садржаја у непосредној близини, као што су трговински и комерцијални објекти, указује на потребу за складишним капацитетима у овој зони. Овакви објекти доприносе бољој снабдевености и развоју пословне инфраструктуре у Лозници.

5. Смањење оптерећења централних градских зона

Изградња магацина у овој зони омогућава смањење притиска на централне делове града, посебно у погледу саобраћаја и логистике. Уместо да се складишни објекти позиционирају у густо насељеним деловима Лознице, ова локација пружа већу ефикасност и бољу саобраћајну приступачност.

6. Усаглашеност са просторним планом

С обзиром на то да су парцеле део просторног плана Града Лознице, њихова намена је у складу са развојном политиком града, што додатно оправдава локацију магацина.

Закључак

Избор ове локације за изградњу пословног објекта – магацина за смештај шрафовске робе је оправдан како у урбанистичком, тако и у функционалном смислу. Локација обезбеђује добру повезаност са саобраћајном мрежом, посебно са брзим путем Лозница–Шабац–Рума–Београд, док постојање стамбених, пословних и помоћних објеката у окружењу доприноси интеграцији новог пословног садржаја. Ово омогућава ефикасну дистрибуцију робе, боље коришћење постојећег простора и подршку даљем привредном развоју овог подручја.

ИЗГЛЕД ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА:





4. НАПОМЕНЕ

Сходно одредбама чл.60 – 64 Закона о планирању и изградњи ("Сл.глас.РС", бр.72/2009 , 81/2009-испр., 64/2010 –одлука УС, 24/2011 , 121/2012 , 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС , 98/2013-одлука УС, 132/2014 , 145/2014 , 83/18 , 31/19 , 32/19 , 37/19 , 9/20 , 52/21 и 62/23) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Одељење за планирање и изградњу Града Лознице ће потврдити овај урбанистички пројекат у складу са законом , а по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Урбанистички пројекат је урађен у 2 аналогна и 1 дигитални примерак.

ГРАФИЧКИ ДЕО:

- 1. ИЗВОД ИЗ ПП-А ГРАДА ЛОЗНИЦА-ШЕМА ЛИПНИШКИ ШОР**
- 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
- 3. ГЕОДЕТСКИ СНИМАК НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ**
- 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- 5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**
- 6. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И
НИВЕЛАЦИЈЕ**
- 7. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 8. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЕЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 9. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**
- 10. ПРЕДЛОГ ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА: