

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛОЗНИЦА



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-
НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ РЕКЕ ДРИНЕ НА
ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И
ЈЕЛАВ У ЛОЗНИЦИ

Одговорни урбаниста:

Драгана Јовановић,
дипл. инж. арх.

Лозница
август 2026. године

Директор:

Никола Драгићевић,
дипл. екон.

ЈП „ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ“ ЛОЗНИЦА
Георгија Јакшића, 3, Лозница

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ

ПРЕДМЕТ:	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА- НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У ЛОЗНИЦИ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ, ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ
НАРУЧИЛАЦ:	Град Лозница
ОБРАЋИВАЧ:	ЈП „ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ“ ЛОЗНИЦА, Георгија Јакшића 3, Лозница

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:

Драгана Јовановић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Нада Миленковић, инж.геод.

ДИРЕКТОР

Никола Драгићевић, дипл. екон.

САДРЖАЈ

Општа документација

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	Обухват Измена и допуна плана и подлоге за израду	6
2.	Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	6
3.	Опис постојећег стања	9
3.1.	Анализа подручја локације	9
3.2.	Начин коришћења земљишта у границама Измена и допуна плана	12
3.3.	Основна ограничења и проблеми	13
4.	Општи циљеви израде Измена и допуна Плана	13
5.	Претежна намена простора и друга планска опредељења	13
5.1.	Предлог основних урбанистичких параметара	14
6.	Закључна разматрања	25

ГРАФИЧКИ ДЕО

11.-1.2.	Прелиминарни обухват Измена и допуна Плана	Р 1:2000 и 1:500
2.1.	Извод из Просторног плана града Лозница - „Намена простора“	Р 1:10000
2.2.	Извод из Просторног плана града Лозница - „Мрежа насеља и инфраструктурни системи	Р 1:10000
2.3.	Извод из Просторног плана града Лозница - „Туризам и заштита простора“	Р 1:10000
3.1. и 3.2.	Постојећа намена површина	Р1:2000 и 1:500
4.1. и 4.2.	Планирана намена површина	Р 1:2000 и 1:500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Планска документација

1. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници, број: 06-15/25-11-3/2 од 11.6.2025. године;
2. Одлука о приступању изради Измена и допуна Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници, број: Сл./2025 од 6.5.2025. године;
3. Катастарско-топографски план

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ

На основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) оглашава се:

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-
НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ РЕКЕ ДРИНЕ НА
ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И
ЈЕЛАВ У ЛОЗНИЦИ**

Измене и допуне Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници, раде се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 11.јула 2025. године (бр.одлуке: 06-15/25-11-3/2 од 11.6.2025. године).

Правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници (даље Измене и допуне Плана, ИД ПДР) је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

На основу Одлуке о приступању изради Измена и допуна Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници коју је донела Градска управа града Лознице, Одељење за планирање и изградњу, 6.5.2025. године бр. Сл./2025, приступа се изради Измена и допуна Стратешке процене утицаја на животну средину (у даљем тексту: Измене и допуне Стратешке процене утицаја или ИД СПУ) Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024).

На основу члана 10. Одлуке о изради Измена и допуна плана надлежна организација за послове заштите непокретних културних добара је дала мишљење да није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра у обухвату предметних Измена и допуна Плана број 218/1 од 22.4.2025. године.

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Измена и допуна Плана, организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавање јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом Измена и допуна Плана.

1. ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ

Измене и допуне Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници обухватају катастарске парцеле у КО Шор.

Граница Измена и допуна Плана је подељена на два дела. У првом, већем, обухвату, граница креће са јужне стране и сече кп. бр. 2683/1, потом с креже границом обухвата ПДР-а, у смеру казаљке на сату, потом са северне стране се креће северном границом кп. бр. 1001/2, пресеца кп. бр. 936/13, иде северозападном границом парцеле кп. бр. 154/1, па североисточним границама кп. бр. 154/1, 156/1, 155/1, 157/1, 158/1, 159/1, потом сече кп. бр. 939/1, па иде северном па североисточном границом парцела кп. бр. 316/1, 317/1, па јужном границом кп. бр. 317/1, па потом источном границом кп. бр. 936/10 и 321, сече кп. бр. 322 и 2682/4 и долази до кп. 2683/1 одакле је опис и почео. У другом делу обухвата граница Измена и допуна Плана иде границама кп. бр. 118/1 и 118/2 КО Шор. Све поменуте парцеле се налазе у КО Шор.

Оквирну границу обухвата Измена и допуна Плана чине целе катастарске парцеле број: 154/1, 154/2, 155/1, 155/2, 156/1, 156/2, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2, 320, 321, 2681/1, 2681/2, 2682/5, 936/1, 936/10, 936/12, 939/2, 1001/1, 1001/2, 1006/4, 118/1 и 118/2 КО Шор као и делови к.п.бр. 322, 936/8, 936/13, 939/1, 1002/1, 1002/2, 1006/3, 2679/1, 2682/4 и 2683/1 КО Шор.

Обухват који је дефинисан овом оквирном границом Измена и допуна Плана износи 4ха 89ари 96м².

Коначна граница Измена и допуна Плана ће се утврдити и дефинисати приликом израде Нацрта Измена и допуна Плана.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела важе графички прилози број 1.1. и 1.2. „ПРЕЛИМИНАРНА ГРАДИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА“.

За потребе израде Измена и допуна Плана коришћен је Топографски план са катастарским стањем подручја Измена и допуна Плана, размере 1: 500 и 1:2000.

Подлога је достављена од стране наручиоца Измена и допуна Плана.

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Измена и допуна Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

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

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници је Просторни план града Лозница („Службени лист града Лозница“, бр. 12/11 и 13/11). У наставку је дат кратак извод:

ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПРИРОДНИ СИСТЕМИ И РЕСУРСИ Воде и водно земљиште

У погледу коришћења и уређења **вода и водног земљишта**, приоритет је на рационалном газдовању водним ресурсима и одрживом коришћењу за потребе

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ**

водоснабдевања насеља и привредних капацитета, заштити вода и заштити од вода, изградњи МХЕ и рибњака и наводњавања пољопривредних површина.

Заштита од вода спроводиће се применом комбинације хидротехничких и организационих мера, где је неопходна примена активних мера заштите од бујица и ерозивних процеса које обухватају техничке радове (прагови и бујичарске преграде), биотехничке радове (градони, плетери, контурни ровови, итд.) и биолошке радове (пошумљавање, затрављивање, мелиорација пашњака). Неопходно је уређење доњег тока реке Дрине као и ојачавање постојећих одбрамбених насипа дуж речног тока Дрине, ради заштите града Лознице и околних насеља најмање од тзв. стогодишњих великих вода и пољопривредних површина најмање од тзв. педесетогодишњих великих вода. На мањим водотоцима уређење се врши искључиво методама натуралне регулације, да би се сачувале њихове еколошке и амбијенталне вредности, као и биодиверзитет. За стабилизацију корита користити искључиво природне материјале (камен, габионе са шљунком и каменом, фашине), уз стабилизацију обала фитосанационом заштитом, наменски одабраним растињем итд.

Водопривредна инфраструктура Водопривреда

Свако неконтролисано уклањање вегетације са обала водотокова, формирање комуналних депонија, депоновање било каквог материјала строго је забрањено. Заштитни објекти са обостраним заштитним појасом су неприкосновени - није дозвољена изградња било каквих објеката на њима, а неизбежно укрштање инфраструктуре могуће је само под условом очувања пројектоване стабилности и функционалности. У самом кориту за велику воду могу се градити регулациони објекти у склопу уређења водотока. Тип регулационих објеката и њихов карактер у директној је зависности од садржаја у приобаљу - ови објекти се граде првенствено у циљу заштите приобаља од штетног утицаја вода (ерозије обала или изливања).

У циљу повећања поузданости постојећих линијских заштитних система, потребно је применити концепт заштите применом, комбинованих метода. Задржавање дела поплавног таласа помоћу мини и микро акумулација, као и ретензија, представља једну од мера активне одбране од поплава. Размотрити могућност обезбеђења ретензија у сливном подручју опремљених објектима за прихват великих вода и користити их само у изузетним приликама, када су главни објекти заштите - насипи, угрожени или када велике воде превазилазе обезбеђени степен заштите.

Поред поменутих, основна планска решења су и:

- наставак изградње насипа дуж реке Дрине у циљу заштите пољопривредног земљишта;
- није дозвољена изградња ограда у водном земљишту до минор корита, тј. обебеђује се коридор дуж минор корита у ширини од 5м као инспекцијска стаза.

Правила грађења инфраструктурних система

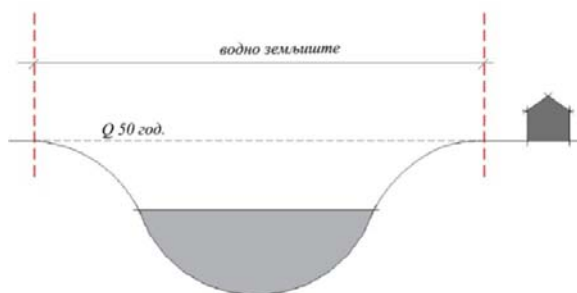
Водопривреда		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Одбрамбени насип	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције, односно ножице насипа.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња инфраструктуре у близини условљена је режимом заштите и функционисања одбрамбеног насипа. Изградњу објеката и постројења у склопу и непосредној близини насипа обавити по важећим прописима и нормативима (Примењује се Закон о водама Сл. лист РС бр. 30/10). За добијање сагласности за градњу објеката у

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ**

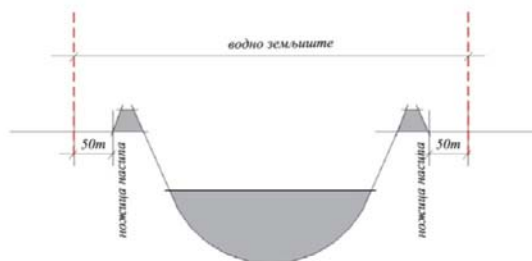
		близини насипа потребно је испоштовати стандарде, услове и сагласности ЈВП "Србијаводе".
Водно земљиште	Дефинисана површина представља заштићену зону.	За евентуалне активности на овим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП "Србијаводе".
Земљиште које се не брани од поплава (плављени терени)	Дефинисана површина представља натуралну заштићену зону.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња мреже инфраструктуре на плављеном терену и у близини условљена је режимом заштите и коришћења. (Примењује се Закон о водама Сл. лист РС бр. 30/10). За евентуалне активности на овим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП "Србијаводе".

Правила грађења на водном земљишту

Водно земљиште јесте земљиште на коме стално или повремено има воде, због чега се формирају посебни хидролошки, геоморфолошки и биолошки односи који се одражавају на акватични и приобални екосистем. Обала јесте појас земљишта (ширине до 10 m) који се налази непосредно уз корито водотока, језера, акумулација и других површинских вода. Подручје заштићено од поплава је појас земљишта ширине 50m рачунајући од унутрашње ножице насипа. Саставни део насипа за одбрану од поплаве чине заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом у инундационом подручју у ширини од 50m поред насипа.



ПРИМЕР 1 – КАДА НЕМА НАСИПА
Q_{50год} – према посебном прорачуну нивоа
50 -годишње воде



ПРИМЕР 2 – КАДА ИМА НАСИПА

У складу са чланом 77 Закона о водама, земљиште и водене површине у подручју шире и уже зоне заштите изворишта водоснабдевања, заштићени су од намерног или случајног загађивања. Обавезно је уређење и одржавање уже зоне заштите изворишта, које обухвата редовну контролу наменског коришћења земљишта.

На подручју шире зоне заштите водоизворишта успоставља се режим селективног санитарног надзора и заштите од загађивања животне средине те на тим просторима није дозвољена интензивна употреба пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе.

На водном земљишту је:

- забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
- дозвољена изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;

- дозвољена изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом;
- неопходно да сви постојећи објекти обезбеде каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом; и
- дозвољена сепарација шљунка.

Правила за изградњу објеката на обали

Објекти који могу да се граде су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.);
- дрвене сојенице и настрешнице;
- партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.);
- рибњаци;
- мини акумулације; и
- системи за пречишћавање вода.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40m², максималне спратности П+Пк. Објекти за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијални и угоститељски могу бити максималне површине 400m², максималне спратности П+1+Пк.

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

Приоритетна планска решења и пројекти

- **заштита** најквалитетнијег пољопривредног земљишта (долине река Дрине, Јадра и Лешнице), као и заштитне мере и радови на теренима угроженим ерозионим процесима (североисточни и југозападни брдско–планински део општине) подизањем и гајењем пољозаштитних појасева, сађењем вишегодишњих дрвенастих биљака
- пошумљавање огољених повшина, посебно у горњим деловима речних токова (приобални делови), ради заустављања неповољног дејства бујичних токова и очувања земљишног покривача;
- водоснабдевање насеља и привредних капацитета;
- заштита вода и заштита од вода;
- наводњавање пољопривредних површина;
- обука становништва за рад у пољопривреди, туризму и угоститељству;
- адаптација и реконструкција постојећих објеката јавних служби или изградња нових;
- организација и формирање мобилних здравствених служби;
- адекватан смештај и брига о старим лицима;
- инфраструктурно и комунално опремање радно-привредних зона
- уређење излетишта и плажа;
- одржавање путне мреже и обезбеђивање свих путно-пружних прелаза;
- изградња бициклистичких стаза;
- заштита свих водоизворишта и формирање санитарних заштитних зона;
- изградња ППОВ;
- наставак изградње насипа дуж реке Дрине;
- заустављање непланске експлоатације шљунка; и
- уклањање дивљих депонија и увођење система за рециклажу.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Подручје града Лозница се налази у западном делу Републике Србије на самој граници са Босном и Херцеговином уз реку Дрину. Са северне и источне стране граничи се са територијом града Шабац, са јужне стране са општином Крупањ са југозападне стране са општином Мали Зворник, док се са западне стране налази река Дрина и

државна граница са Босном и Херцеговином. Град Лозница припада Мачванском управном округу и Региону Шумадија и западна Србија.

На територији града Лозница налази се 47 катастарских општина и 54 насеља.

Насеље Липнички Шор је са југоисточне стране ограничен државним путем првог IB реда број 26, а са северозападне стране је ограничен реком Дрином.

У насељу Липнички Шор, најзаступљеније је пољопривредно земљиште, затим шумско, водно, путно земљиште, као и местимично породично становање и у централном делу насеља пословање.

Геолошка својства

Територија града Лозница у геолошком смислу припада геотектонској јединици Вардарска зона, тачније јадарском блоку њене екстерне субзоне. Највећи део овог блока има за основу палеозоик јадарског развића. Геолошку грађу јадарског блока чине стене и седименти који су настајали током палеозоика, мезозоика и кенозоика, а на терену су веома распрострањени и квартарни седименти (Аналитичко-документациона основа Просторног плана).

Речне терасе се налазе у западном делу, од Трбушнице до Новог села, као и дуж Јадра. Изграђене су од глине, шљункова, супескова и местимице пескова. Дебљина ових седимената варира од 20 до 30м. Повлату терасних седимената изграђују хумус и барски седименти мале моћности. Алувијалне насlage имају највеће распрострањење у долинама Дрине, Јадра, Корените и Лешнице. Изграђују их шљункови, пескови и суглине, а дебљина је местимице већа од 40м.

Територија града Лозница припада јадарској области и налази се између две гранитоидне интрузије, церског и борањског масива због чега у структурном склопу доминирају дисјунктивни поремећаји. На терену се дисјунктивни облици (пукотине, разломи и раседи) лако уочавају у јужном делу где су развијени палеозојски и мезозојски седименти.

Једна од најмаркантнијих и јасно изражених дислокација је зајачко-костајнички расед, правца пружања северозапад-југоисток и може се пратити на дужини од 5 km од Пушкаревца на северозападу, преко Зајаче до Костајника на југоистоку. Дуж овог раседа релативно је спуштен комплекс тријаских седимената, због чега су они свуда у тектонском контакту са карбонатним творевинама. Величина скока на основу структурних истраживања, одређена је на преко 200 м, и према југоистоку је у опадању. Горњопалеозојски седименти имају веома сложен тектонски склоп, интензивно израседан, убран и испробијан жичним и ефузивним стенама.

Централни део подручја нема изражене структурне облике, јер је подина прекривена кенозојским седиментима који их маскирају. Највећим делом су благо поремећене или хоризонталног положаја

Територија Лознице налази се у Вардарској сеизмичкој екстерној субзони која се простире у залеђу Динарида (могући земљотреси са магнитудама $6,4 > M > 5,7$, односно интензитета $9^\circ > MCK > 8^\circ$). Подручје града Лозница према својим сеизмолошким обележјима је једно од мање сеизмички угрожених подручја Србије.

Експлоатација речног шљунка и песка из корита реке Дрине и реке Јадар врши се перманентно и с обзиром на природно обнављање представља обновиви ресурс.

Воде и водни ресурси

Хидрографска мрежа на територији града Лозница припада сливу реке Дрине. На потезу од Бање Ковиљаче до Новог села, алувијон Дрине је веома широк, местимице достиже и до 400м. Речно корито је усечено у алувијалне седименте, а дубина варира од 3 до 7м. Река Дрина је на потезу који полази кроз подручје Лознице регулисана на потезу од Козлучког навоза, до иза улива Штире у Дрину. Поред насипа је изграђен заобилазни

пут. Водотоци који се уливају на том потезу у Дрину су такође регулисани, и то Штира и Трбушница и потоци који пролазе кроз Б. Ковиљачу (Симића поток, Цигански поток, Дубоки поток).

Највећа притока Дрине на планском подручју је Јадар, а од мањих притока су Штира, Трбушница, Жеравија, Криваја, Боринска река и друге.

Река Јадар, која пролази централним делом истражног подручја, има слив који се простире и на територијама суседних општина Крупањ и Осечина. У водопривредној основи реке Јадар из 1970 год., предвиђено је да се изгради низ мини и микро акумулација (усвојено је око 30) у сливном подручју, које би могле бити основ за управљање режимом вода.

Изграђене акумулације у узводном току Дрине имају повољан утицај на режим вода Дрине јер смањују пикове великих вода и повећавају количине воде у периоду малих вода. Режим великих вода карактеришу два периода, и то пролећни поплазни талас који се јавља у периоду фебруар-мај и јесењи у периоду октобар-децембар.

Збијени тип издани на подручју Лознице је веома распрострањен с обзиром да су на половини територије града Лозница развијене наслаге које карактерише интергрануларни тип порозности. Прихрањивање издани врши се инфилтрацијом атмосферских и површинских вода а ређе притицајем из дисолуционе или пукотинске издани распрострањених у јужном делу територије.

На територији града Лозница постоје термоминералне појаве, које су уређене као бањска подручја, и са дугом традицијом. Веома позната у Србији је Бања Ковиљача, а регионалног карактера је Радаљска бања. Бања Ковиљача налази се шест километара јужно од Лознице и већ дуже од сто година се користи као лечилиште. У бањи постоји неколико термоминералних извора, чија је температура воде до 30°C. Термоминералне воде су хидрокарбонатно, хлоридно-натријумско, калцијумско и магнезијумског типа.

Природно истицање термоминералних вода у гранодиоритима Борање регистровано је на левој обали реке Црни Радаљ, где је примитивном каптажом формирана провобитно Радаљска бања. У непосредној околини постоји још неколико термоминералних извора, а издашности су углавном од 0,24 до 0,40 л/с. Око 500 м низводно од Радаљске бање каптиран је извор издашности 0,15 л/с који носи назив "Очна вода". На обе појаве регистрован је мирис сумопроводника.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи у долином делу уз корито Дрине и Јадра. Висок ниво подземних вода може се појавити поред насипа у делу Бање Ковиљаче и делу Лознице, као последица високог нивоа воде у кориту водотока, и као последица педолошког и хидрогеолошког склопа појединих делова, као што су Обрежански и Липнички лугови. На овим територијама је извршено дренажање тла постављањем дренажне мреже.

Климатске карактеристике терена

Клима смештена између Цера и Иверка, на северу и североистоку Влашића, на истоку Гучева и Костајник и Борање на југу, а отворена према западу и северозападу. Заклоњена планинама и њиховим огранцима од хладних северних и источних ветрова, Лозница са околином представља својеврсну оазу јупног климата, по којем се приметно разликује од поднебља суседних региона. Наиме, лета су у Лозници топла, а зиме хладније него у околним градовима.

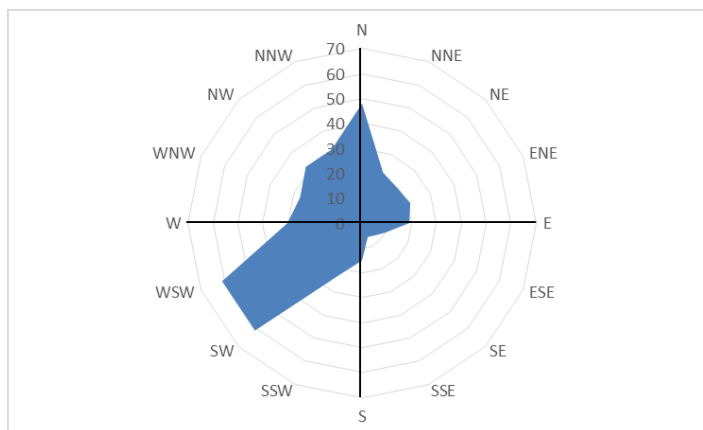
Отворена према западу и северозападу и тиме изложена претежно влажним ваздушним струјама, град Лозница има нешто већу количину падавина у односу на суседне територије. Водотоци су већи и стабилнији, а извори су бројнији и снажнији. Анализиране су серије дневних и апсолутно максималних и минималних температура ваздуха, као и серије броја мразних, односно ледених дана на метеоролошкој станици у

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ**

Лозници. Најхладнији месец је јануар са просечном температуром од -10°C , а најтоплији месец јул са просечном температуром од 20 до 22°C . Максимална икад забележена температура била је $42,3^{\circ}\text{C}$ 24. јула 2007, а најнижа $-25,4^{\circ}\text{C}$ 24. јануара 1963. године.

Падавине су један од најважнијих климатских елемената и њихово главно обележје је режим падавина који се одсликава расподелом количина падавина у току године. У конкретном случају режим просечних падавина, анализа максималних дневних сума падавина, као и интензитет киша краћег трајања, рађени су на основу података са наведене климатолошке станице. Максималне падавине везане су за период октобар – новембар, а минималне за септембар. Годишња количина падавина креће се од 600 до 1.150 милиметара. Максимална количина падавина регистрована је 20. јуна 1956. и износила је 100,7 mm. Највећа дебљина снежног покривача износила је 69 cm, 13. и 14. фебруара 1984.

Анализе података о ветровима омогућавају откривање основних одлика атмосферске циркулације, а самим тим објашњавају неке карактеристике климе. У конкретном случају, за разматрано подручје добијени резултати релативне учесталости и средње брзине приказани су графички у виду „руже ветрова“ за просечну годину. Од више ветрова који дувају на овом подручју најјачи су северни и северозападни и то у периоду јул – октобар, са максималним брзинама до 22 m/s. Дијаграм руже ветрова за најближу климатолошку станицу предметној локацији у Лозници приказан је на слици.



Слика бр. 2: Ружа ветрова (климатолошка станица Лозница)

Релативне честине по правцима тишине и средње брзине ветра представљени су у наредној табели.

Табела бр. 1: Релативне честине по правцима и тишине и средње брзине ветра (климатолошка станица Лозница)

	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	O
1	42	22	20	21	19	10	7	6	15	22	61	61	30	27	32	32	566
2	2	1.9	1.7	2	2.1	2	1.7	1.8	2.4	2.1	1.9	2.1	2.1	2.4	2.4	2.3	

1 = Релативне честине ветра по правцима и тишине (‰)

2 = Средње брзине ветра (m/s)

* Приказани подаци у табели су осматрања у период од 1981. до 2010. године

3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Простор у обухвату Измена и допуна Плана обухвата површине јавне намене (саобраћајне површине, водно земљиште, насип и др.), површине остале намене (које се користе као пољопривредно земљиште и породично становање руралног типа) У табели бр. 2 представљен је биланс постојеће намене површина.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ**

Табела бр. 2: Биланс постојеће намене површина

НАМЕНА ПОВРШИНА		Постојећа површина
		ha
Укупно површине осталих намена		2.18.60
1	Становање - рурално (породично)	0.48.81
2	Пољопривредно земљиште	1.69.79
Укупно површине јавних намена		2.71.36
1	Водно земљиште	1.16.51
2	Насип	0.73.95
3	Саобраћајне површине	0.92.14
УКУПНО ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР		4.89.96

3.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

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

Недовољна инфраструктурна опремљеност представља проблем у оквиру обухваћеног подручја.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Општи циљ израде Измена и допуна Плана је:

- стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу насипа;
- дефинисање површина јавне намене;
- утврђивање намене простора у границама планског подручја;
- правила за коришћење, уређење и заштиту простора и изградњу у границама Измена и допуна Плана.

Основни циљ израде Измена и допуна Плана је усклађивање планског решења са изграђеним заштитним водним објектом – насипом на десној обали реке Дрине на подручју насељеног места Липнички шор у Лозници, којим се штити изграђено подручје овог села од плављења.

Измене и допуне Плана морају испоштовати све прописе, нормативе и стандарде у области планирања, уређења и коришћења простора, дефинисати стратегију и приоритете, ефикасност и одговорност у области коришћења, управљања, заштите и уређења простора, усклађеност развоја, ефикасност и заштите на свим нивоима и унапређење животне средине.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

У складу са смерницама из Просторног плана града Лознице, дефинисано је планско решење из Плана детаљне регулације за изградњу заштитног водног објекта –

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ**

насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници које усвојено 2022. године („Службени лист града Лозница” бр. 4/22).

На основу Идејног решења заштите насеља Липнички Шор од великих вода Дрине, које је израдио „Хидрозаваод ДТД“ ад из Новог Сада, дефинисана је потребна површина за изградњу заштитног водног објекта - насипа што је уграђено у основни плански документ.

У Липничком Шору, у једном делу, на основу идејног решења основним планом је био планиран заштитни зид. Уместо заштитног зида, Изменама и допунама Плана је планирана изградња водног објекта-насипа, на водном земљишту у јавној својини РС.

Део водног објекта-насипа планираног на парцелама у приватном власништву кп. бр. 1001/2, 154/2, 155/2, 156/2, 157/2 158/2, 159/2, 316/2, 317/2 и на кп. бр. 939/2 КО Шор би Изменама и допунама Плана био планиран са супротне стране Улице Гробљанске у Шору на водном земљишту у јавној својини РС.

Кп. бр 118/2 КО Шор Изменама и допунама Плана се планира као остало земљиште.

Табела бр. 3: Биланс површина планираних намена

НАМЕНА ПОВРШИНА		планирана површина
		ha
Укупно површине осталих намена		2.22.19
1	Становање - рурално (породично)	2.22.19
Укупно површине јавних намена		2.67.77
1	Водно земљиште	1.21.59
2	Насип	0.73.95
3	Инспекцијска стаза	0.01.40
4	Пристапна површина за одржавање зида	0.05.33
5	Јавно зеленило	0.02.79
6	Саобраћајне површине	0.62.71
УКУПНО ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР		4.89.96

5.1. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Општа и посебна правила за изградњу у обухвату Измена и допуна Плана су преузета из основног плана.

5.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, парцелације и регулације односе се на све намене.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене.

Правила и услови се дају као:

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

оПравила за положај објекта

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и задњу границу парцеле.

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

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

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

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

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

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени: –слободностojeћи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

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

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

оПравила грађења за објекте

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

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

Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних Изменама и допунама Плана, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, интервенције извршити у складу са правилима дефинисаним у делу који се односи на интервенције на постојећим објектима. Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону.

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

За становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл.). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије. Изузетно помоћни објекти се могу поставити на мањем удаљењу или на међи уколико не угрожавају изграђене објекте на суседним парцелама.

Помоћни објект се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уз сагласност суседа;
- уколико на суседној међи постоји објект, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико је постојао легалан објект на међи, који се замењује.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Постојећи објекти на грађевинским парцелама намењеним за површине јавне намене

Постојећи објекти или делови објекта који се налазе на парцелама јавних површина или на парцелама јавних објекта, морају се уклонити приликом привођења парцеле намени.

Одређивање спратности и висине објекта

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

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужним.

Изграђени објекти чија спратност превазилази максимално дозвољене вредности за планирану зону, задржавају се са постојећом спратношћу без могућности повећања спратности ради формирања новог корисног простора.

Одређивање коте приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Кота приземља планираних објекта може бити макс. 1,2 m виша од нулте коте. Изузетно кота приземља може бити већа од 1,2 m у случају када је потребно нови објект уклопити у постојећу амбијенталну целину или предеону целину. Наведени изузетак се примењује уз правила грађења за појединачне намене.

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

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

Код изграђених објекта задржавају се постојеће коте приземља.

Правила за изглед и делове објекта

Исподи и грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску приликом нове изградње у случајевима:

- излози локала у нивоу приземља - максимално 0,3 m, по целој висини;
- конзолне рекламе - 1,0 m на висини изнад 3,0m.

За постојеће објекте према правилима датим у поглављу које се односи на интервенције на постојећим објектима.

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

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

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

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

–Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

–Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Обликовање завршне етаже и крова

Последња спратна етажа се може обликовати као:

1.спрат са косим одговарајућим кровним покривачем и таваном без надзетка који може бити користан простор

2.повучена етажа у оквиру геометрије одговарајућег косог крова, с тим што припадајућа тераса улази у површину стамбене јединице

3.поткровље, (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

4.мансардни кров (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) који може бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља

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

–У случају адаптације или реализације тавана у корисни простор, формира се поткровље.

Правила за ограђивање парцела

–Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.

–Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзиду у складу са тереном.

–Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

–Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

–Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од

–1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

–Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије, односно не могу се отварати ка улици..

–Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m.

5.1.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

–Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.

–Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

–Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

–Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

а) подела се врши у оквиру граница парцеле

б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

–Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

–Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

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

–Уколико је парцела добијена након одвајања за јавну површину мања до 20% од минималне прописане за зону и намену у којој се налази сматра се грађевинском и на њој се може градити према прописаним урбанистичким параметрима

–Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања прописана ширина и величина грађевинске парцеле се смањује за 20% само за парцеле које су биле условне, односно оне од којих је део планиран за површине јавне намене и тиме су постале безусловне за изградњу.

–Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 4,5 m.

Парцелација и препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

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

5.1.3. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости парцеле, висина објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела јавног пута као и ван тих зона (далеководи, топловоди и сл.).
- грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 - планирана грађевинска линија на одстојању од регулационе линије. Нумерички је дефинисана котирањем.

5.1.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-СТАНОВАЊЕ

Основна намена: породично становање (руралног типа).

Компатибилне намене:

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

– Комерцијални садржаји - трговине, администрација и услужне делатности.

Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.

– Спортски објекти, терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина.

– Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони (мала предузећа, породична предузећа), у зонама становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.

– Туризам апартманско-пансионски. Примењују се правила за основну намену.

– Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради, економски објекти) се може наћи у оквиру породичног становања. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за економске објекте.

Услови за формирање парцеле:

– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 400 m² за породично становања;

– изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних и економских објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.
- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
 - о стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;

- о економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
 - о стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
 - о економско двориште формира уз јавни пут;
- Уколико је парцела широм страном оријентисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
- Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је на мин. 5m од регулационе линије;
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости: 40%

Спратност објекта: П+1+Пк

Услови за слободне и зелене површине:

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%

Кота приземља:

- кота приземља је може бити највише 1.2 m виша од нулте коте.

Одстојање објекта од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са **отворима помоћних просторија** са минималним парапетом 1.6m.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле, односно дозвољава се постављање истих на границу парцеле.

Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије. Изузетно помоћни објекти се могу поставити на мањем удаљењу или на међи уколико не угрожавају изграђене објекте на суседним парцелама.

Помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уз сагласност суседа;
- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 2,5 m.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од задње границе парцеле, односно дозвољава се постављање истих на границу парцеле.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Минимално међусобно растојање стамбених је 4.0 m, а растојање стамбених од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

Архитектонско обликовање:

- Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима 1ПМ по стамбеној јединици;
- Приступ појединачним паркинг местима не може бити директно са површине јавне намене, већ се приступ паркинг местима мора решити у оквиру парцеле, преко интерне саобраћајнице, путем колског улаза-излаза као веза са површином јавне намене.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m.
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, и електро мрежу,
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Спровођење плана за становање:

- директно спровођење

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

– сви постојећи објекти на парцели могу се адаптирати, санирати, реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима

– постојећи објекти на парцели који се налазе између регулационе и планиране грађевинске линије могу се адаптирати, санирати, реконструисати; дозвољено је и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.).

– постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим Изменама и допунама Плана, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

– Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом

одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

–На постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом).

–Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом

–Уколико постојећи објекат премашује урбанистичке параметре прописане планом дозвољена је изградња санитарног чвора бруто површине до 6m² у циљу обезбеђивања основних хигијенских услова.

–Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

● Зеленило

Ова врста намене није посебно издвојена на графичким прилозима, већ се јавља у становању у оквиру приватних парцела.

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

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

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Простор од регулационе линије до грађевинске линије објеката породичног становања потребно је уредити и озеленити као предбашту/задње двориште, са просторима за одмор, а у циљу заштите од ветра уз границе парцеле (осим према фронту) могуће је предвидети баријере од жбуња, живе оgrade висине око 1,5-2 m и високог дрвећа. За уређење постојећих и формирање нових зелених површина у зони намењеној за породично становање проценат озелењавања треба да буде најмање 30%.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

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

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

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

5.1.5. ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ - компатибилна намена

Основна намена: економски објекти.

- као претежна намена није планирана;
- као компатибилна намена дозвољава се у оквиру становања у зони на пољопривредном земљишту.

окада су економски објекти компатибилна намена становању, примењују се правила за становање и правила за економске објекте.

Економски објекти у односу на стамбени део парцеле/дворишта могу бити:

- економски објекти који се, у стамбеном делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, објекти за смештај животиња за потребе домаћинства (до 50 ком. живине, 10 свиња, 8 говеда) и др.
- економски, пратећи и објекти за складиштење који се могу градити у оквиру становања у економском делу парцеле су: економски објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ћумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);

Услови за формирање парцеле:

- примењују се правила за становање.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;

- примењују се правила за становање.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је по правилу слободностојећи.
- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
 - о стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
 - о економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
 - о стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
 - о економско двориште формира уз јавни пут;
- Уколико је парцела широм страном оријентисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
- Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Грађевинска линија:

- минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је:
 - за делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља у предњем делу дворишта (до улице) могу бити само стамбени објекти, док се економски објекти организују у дубини парцеле;
- ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса.

Индекс заузетости:

- примењују се правила за становање.

Спратност објекта: П+Пк (max h=7,5 m)

Услови за слободне и зелене површине:

минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи: 35%.

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте.
-

Одстојање за економске објекте:

- међусобна растојања објеката у економском дворишту зависе од организације економског дворишта, с тим да се „прљави“ објекти (објекти из којих се може осећати непријатан мирис и испарења) могу постављати само низ ветар у односу на „чисте“ објекте;
- одстојање економског објекта за смештај животиња од стамбеног објекта, на истој и суседним парцелама, је мин. 15 m;
- одстојање ђубришта и јама за осоку од стамбених објеката и бунара, на истој и суседним парцелама, је минимум 20 m;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m;
- ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 10,0m од границе парцеле.
- одстојање „прљавих“ економских објеката од објеката јавне намене и објеката за јавну употребу (цркве, спортски терени, угоститељски објекти...) је од 50 до 100 m у зависности од конфигурације терена, доминантних ветрова и диспозиције јавних објеката. Када је јавни и објекат за јавну употребу на вишој коти растојање може бити мин. 50 m, у супротном растојање је 100 m.

Архитектонско обликовање:

- архитектонско обликовање је у складу са функцијом објекта;
- тежити сведеним облицима и уједначеном обрадом.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле.

Услови за ограђивање парцеле:

- економски део парцеле може бити ограђен оградом висине до 2,2 m, с тим да је за зидане ограде према улици, које су више од 0,9 m обавезна садња зелене ограде према улици уз зидану.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на електричну енергију, а у зависности од функције и на водоводну и канализациону мрежу;
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Спровођење плана за намену становање: директно спровођење

5.1.6. ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процена бруто развијене грађевинске површине у обухвату Измена и допуна Плана је око 26000m², уколико би се достигли максимални урбанистички параметри на парцелама (спратност, степен заузетости и др.).

6. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Измене и допуне Плана детаљне регулације за изградњу водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници имају за циљ стварање планског основа за уређење и коришћење водног објекта-насипа ради заштите насеља од великих вода, дефинисање површина јавне намене, дефинисања намене простора у оквиру обухваћеног простора, као и дефинисање

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЗАШТИТНОГ ВОДНОГ ОБЈЕКТА-НАСИПА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ
РЕКЕ ДРИНЕ НА ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНИХ МЕСТА ЛИПНИЧКИ ШОР И ЈЕЛАВ У
ЛОЗНИЦИ

правила за коришћење, уређење, заштиту простора и изградњу у оквиру граница Измена и допуна Плана.

Изменама и допунама Плана се прописују услови коришћења грађевинског земљишта као и осталог земљишта са дефинисаном наменом и правилима градње.

Рани јавни увид има за циљ да упозна јавност са основним циљевима и планираним садржајима прдвиђеним Изменама и допунама Плана детаљне регулације за изградњу водног објекта-насипа на десној обали реке Дрине на подручју насељених места Липнички Шор и Јелав у Лозници. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз нацрт Измена и допуна Плана, како би сви заинтересовани имали могућност да дају своје предлоге, услове, сугестије.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе:

11.-1.2. Прелиминарни обухват Измена и допуна Плана.....	Р 1:2000 и 1:500
2.1. Извод из Просторног плана града Лозница - „Намена простора“	Р 1:10000
2.2. Извод из Просторног плана града Лозница - „Мрежа насеља и инфраструктурни системи.....	Р 1:10000
2.3. Извод из Просторног плана града Лозница - „Туризам и заштита простора“ .	Р 1:10000
3.1. и 3.2. Постојећа намена површина.....	Р1:2000 и 1:500
4.1. и 4.2.Планирана намена површина.....	Р 1:2000 и 1:500

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Драгана Јовановић
дипл. инж. арх.
