

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УЛИЦУ БИРЧАНИНОВУ У ЛОЗНИЦИ

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

0. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу Одлуке о приступању изради **Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници** („Службени лист града Лознице“, број 21 од 23.12.2019.године), бр.06-36/19-36-9, донете од стране Скупштине града Лознице на седници одржаној дана 17.12.2019.године, приступа се изради **Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници** (у даљем тексту План).

Носилац израде Плана је Градска управа Града Лознице.

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лознице“, бр. 3/14 и 13/18).

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за Рани јавни увид као прве фазе израде Плана.

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на доступне податке.

Према члану 10. Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници, **не приступа се изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници на животну средину.**

Према члану 4. Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници, **забрањује се изградња у обухвату Плана, до истека рока за израду Плана (усвајањем Нацрта Плана).**

Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ:

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон и 9/2020),

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/2019),

Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници Лозници („Службени лист града Лознице“, број 21 од 23.12.2019.године), бр.06-36/19-36-9, донете од стране Скупштине града Лознице на седници одржаној дана 17.12.2019. године.

Плански основ:

План генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18).

Циљ израде Плана

План детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници се ради да би се утврдио Плански основ за Улицу Бирчанинову и део простора око ње са наменом површина и правила уређења и грађења.

Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18) је у обухвату предметног подручја прописана обавезна израда плана нижег реда за градску магистралу (потенцијалну трасу државног пута IB реда) са којом се Улица Бирчанинова укршта.

Доношењем Плана утврдиће се општи интерес и створити плански основ за уређење саобраћајнице и то тако што ће се планом дефинисати наставак Улице Бирчанинове како би се омогућио приступ грађевинским парцелама које се налазе у продужетку ове улице.

Поред прилаза парцелама, планом мора бити дефинисано укрштање Улице Бирчанинове и обилазнице - градске магистрале (потенцијалне трасе државног пута IB реда).

Планирати намену и урадити нове планове инфраструктуре имајући у виду оно што је од инфраструктуре до сада изведено у овој зони, као и имајући у виду новопланирано стање и услове надлежних имаоца јавних овлашћења.

Све ово планирати у складу са могућностима реализације и са новим захтевима и потребама корисника простора и стањем на терену.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана, а коначна граница Плана биће дефинисана Нацртом плана.

Прелиминарни обухват Плана је 01ха 8бара 34m² (1,8634ха).

Коначна граница Плана ће се утврдити приликом израде нацрта Плана.

Граница планског подручја припада подручју које је у захвату Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18), а на чијем је подручју Улица Бирчанинова са околним простором и планираном наменом.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле у К.О. Лозница: катастарске парцеле односно делови катастарских парцела: део 12856, део 12896, 12903/1, 12903/3, 12904, део 12905, део 12906/4, део 12907, 12908, 12909, део 12910, део 12911, део 12912, 12913, 12914/1, 12914/2, део 12915, део 13164/1, део 13165, 13166, део 13167, део 13168, део 13169, 13170/1, 13170/2, 13171/1, 13171/2, 13172, 13173, 13174, 13175/2, део 13182, део 13183, део 13189, у укупној површини од 01ха 8бара 34m².

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18)

6.2.5. СТАНОВАЊЕ

Породично становање без допунских функција као доминантан облик становања на овом простору присутан је у зони ширег центра и у периферним деловима града. У рубним деловима града (спољна зона) заступљено је породично становање претежно у комбинацији са пољопривредом (МЗ: Руњани, Степа Степановић, Подриње (Лозничко поље), Трбушница, Башчелуци, Воћњак). Ове зоне карактерише релативно незадовољавајућа комунална и инфраструктурна опремљеност простора.

Ограничења која произилазе из досадашњег степена развоја града, начина функционисања и услова који из тога проистичу, представљају:

- Недовршена улична матрица која отежава успостављање правилне блоковске структуре;
- Неправилан облик и велике површине парцела, нарочито у рубним деловима градске и приградске зоне условљавају веће интервенције у регулисању власничких односа, препарцелацију и редефинисање капацитета стамбене структуре;

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

3.1. Положај планског подручја и везе са окружењем

Планско подручје налази се у простору Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18). Простор у обухвату Плана чине катастарске парцеле катастарске општине Лозница, у Лозници.

Унутар граница планског подручја Улица Бирчанинова је неповољно трасирана тако да је одређени број парцела био без излаза на јавну саобраћајницу.

3.2. Објекти и површине јавне намене

У обухвату Плана налазе се следећи објекти и површине јавне намене:

- Улица Бирчанинова (к.п.бр. 13175/2);
- део градске магистрале (потенцијална траса државног пута IБ реда).

3.3. Врста изградње - остало земљиште

На подручју обухвата Плана постоје изграђени викенд објекти и стамбени објекти са припадајућим парцелама.

Део површине је предвиђен за примарну производњу и није изграђен.

3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

На подручју обухвата Плана инфраструктурна мрежа преносног и дистрибутивног система електричне енергије, телекомуникација и телефонска мрежа постоји.

На планском подручју постоји изграђена инфраструктурна мрежа за снабдевање водом за пиће и канализација.

3.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара.

Актом о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара, предвиђају се мере које се морају спроводити уколико се у току грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, а које ће бити уграђене у текст Плана, према добијеним условима надлежног ЈП Завод за заштиту споменика културе.

3.6. Природна добра

Израду Плана потребно је реализовати у складу са успостављеним режимима заштите и у складу са Решењем донетим од стране Завода за заштиту природе Србије, у циљу очувања и унапређења постојећих природних потенцијала.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде План детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници је:

1/ Доношењем Плана утврдиће се општи интерес и створити плански основ за уређење саобраћајнице улице Бирчанинове којом ће се приступати парцелама које се налазе дуж ове улице.

2/ Поред прилаза парцелама, планом ће бити дефинисано саобраћајно решење прикључења улице Бирчанинове на градску магистралу (потенцијалне трасе државног пута IB реда).

3/ Планирати намену и урадити нове планове инфраструктуре имајући у виду оно што је од инфраструктуре до сада изведено у овој зони, имајући у виду новопланирано стање и услове надлежних имаоца јавних овлашћења.

Планом се у оквиру обухвата одређују и разграничавају јавне површине, као и намена и начин коришћења земљишта.

Израда плана проистиче из актуелне потребе уређивања овог подручја и одреднице из Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18) који одређује ово подручје за даљу разраду и тиме обезбеђује основе за издавање локацијских услова и грађевинских дозвола.

5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

Планско решење треба да омогући корисницима да добију потребне приступне путеве и улазе у своје парцеле, као и планска решења потребне инфраструктуре.

Планска решења дефинисана су у складу са Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18).

5.1. Планирана претежна намена површина

5.1.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват плана је дефинисан као грађевинско подручје.

5.1.2. Површине јавне намене

Површине јавне намене обухватају све путне правце у оквиру Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници.

5.1.3. Остале намене

Грађевинско подручје осталих намена обухвата површине за викенд објекте и површине за примарну производњу који није изграђен.

5.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

Нацртом Плана биће дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила (ширина коловозних трака, ширина саобраћајних трака, ширина тротоара), у зависности од ранга саобраћајница, конфигурације терена и изграђености и потреба простора.

На планском подручју се планира изградња целокупне инфраструктуре према условима добијених од надлежних Јавних предузећа. Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

5.3. Биланс планиране намене површина

Категорија	ха а m ²	(%)
Тотална површина плана	01 86 34	100,00
Јавна намена	00 38 28	20,54
Саобраћајнице	00 38 28	20,54
Остале намене	01 48 06	79,46
Становање у руралним зонама	01 13 35	60,83
Примарна производња са становањем	00 34 71	18,63

5.4. Предлог основних урбанистичких параметара

Услови за образовање грађевинске парцеле: величина парцела усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

5.4.1. Породично становање у руралним зонама

(према Плану генералне регулације за насељено место Лозница - „Службени лист града Лознице”, бр. 3/14 и 13/18):

Минимална површина парцеле 300 m².

Минимална ширина парцеле:

- за објекте у низу 10m;
- за двојне објекте 22 m (2x11 m - две парцеле);
- за слободностојеће објекте 15m (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12m).

Максимална спратност објеката По+П+1.

Спратност помоћних објеката П.

Максимална висина помоћног објекта 5,0m.

Максимални индекс заузетости на парцели 50%.

Паркирање искључиво унутар своје парцеле.

5.4.2. Примарна производња са породичним становањем

Минимална површина парцеле 300 m².

Минимална ширина парцеле:

- за објекте у низу 10m;
- за двојне објекте 22 m (2x11 m - две парцеле);
- за слободностојеће објекте 15m (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12m).

Максимална спратност објеката По+П+1.

Спратност помоћних објеката П.

Максимална висина помоћног објекта 5,0m.

Максимални индекс заузетости на парцели 50%.

Паркирање искључиво унутар своје парцеле.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређењем нове трасе Улице Бирчанинове у Лозници даје се могућност да се на позитиван начин разреши приступи свих парцела и омогући изградња и реконструкција инфраструктурне опремљености простора и обезбеди планска решења у циљу очувања и побољшања квалитета животне средине и радног простора.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Улицу Бирчанинову у Лозници („Службени лист града Лознице“, број 21 од 23.12.2019.године), бр.06-36/19-36-9, донете од стране Скупштине града Лознице на седници одржаној дана 17.12.2019. године,

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа Града Лознице.

Прелиминарни обухват Плана је 01ха 8бара 34m² (1,8634 ха).

Подручје Плана налази се на територији Града Лознице.

Планом се разрађује подручје за које је Планом генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лозница“ број 3/14 и 13/18), одређена намена површина и правила уређења и грађења и којим је у обухвату предметног подручја прописана обавезна израда плана нижег реда за градску магистралу (потенцијалну трасу државног пута IB реда) са којом се Улица Бирчанинова укршта.

Такође, за утврђивање нових саобраћајница, Планом генералне регулације за насељено место Лозница предвиђена је израда плана детаљне регулације.

Доношењем Плана утврдиће се општи интерес и створити плански основ за уређење саобраћајнице и то тако што ће се планом дефинисати наставак Улице Бирчанинове како би се омогућио приступ грађевинским парцелама које се налазе у продужетку ове улице.

Поред прилаза парцелама, планом мора бити дефинисано укрштање Улице Бирчанинове и обилазнице - градске магистрале (потенцијалне трасе државног пута IB реда).

Планирати намену и урадити нове планове инфраструктуре имајући у виду оно што је од инфраструктуре до сада изведено у овој зони, као и имајући у виду новопланирано стање и услове надлежних имаоца јавних овлашћења.

Нацртом Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана и грађевинско подручје са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, у складу са одредбама Закона и Правилника.

Планом ће се утврдити услови за уређење простора и омогућити издавање информације о локацији и локацијских услова за делове простора у обухвату Плана.