

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛОЗНИЦА



**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ III ЛАГАТОР У ЛОЗНИЦИ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Драгана Стојиловић
дипл.инж.арх.

Директор:
Драган Агатуновић

„ИНФОПЛАН“ ДОО, АРАНЂЕЛОВАЦ
Ратних војних инвалида бб, 34300 Аранђеловац,
телефон/факс 034/720-081 / 720-082,
е-mail : urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ III ЛАГАТОР У ЛОЗНИЦИ
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА ЛОЗНИЦЕ
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Ратних војних инвалида бб</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • РАДНИ ТИМ: Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Катарина Илић, дипл.инж.арх Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Предраг Симоновић, дипл.инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Бојан Радојичић, инж.геод. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Мира Продановић, арх.техничар Наташа Цветковић, инж.грађ. <p>Сарадници: Дејан Петровић, дипл.инж.ел.</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • ДИРЕКТОР Драган Агатуновић <hr/>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА 4

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО..... 6

1. Опис граница Плана..... 7
2. Обавезе и смернице из планских докумената вишег реда 8
- 2.1. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница 8
3. Постојеће стање 9
- 3.1 Основна ограничења и проблеми..... 10
4. Општи циљеви израде Плана..... 10
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења..... 10
6. Биланс површина 10
7. Закључак 12

ГРАФИЧКИ ДЕО..... 13

1. Катастарско-топографски план са границом Плана..... Р 1:2500
- 2.1. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница - прилог "План функц. организације насеља (типичне насељске целине)" Р 1:2500
- 2.2. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница – прилог "Имплементација плана" Р 1:2500
3. Постојећа намена површина..... Р 1:2500
4. Планирана намена површина..... Р 1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО..... 13

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ III ЛАГАТОР У ЛОЗНИЦИ

одређујем:

**Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1454 14**

Директор:
Драган Агатуновић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ III ЛАГАТОР У ЛОЗНИЦИ

Измена и допуна Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници ради се на основу Одлуке о изради *Измена и допуна Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници* (бр.06-17/18-20-4 од 17.07.2018.год).

Правни основ за израду Измене и допуне Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Измене и допуне плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата Плана је урађена и приказана на свим графичким прилозима. Оквирна граница обухвата Плана представља простор између улица Војводе Путника (са јужне стране), улице Марка Радуловића (са источне стране), са западне стране границом парцела трафостанице, ватрогасносног дома, лагаторског потока, са северне стране улица Момчила Гаврића и Улица 3.

У обухвату Плана су делови к.п.бр. 3493/3, 11936, 11941/1, и целе к.п.бр. 3506; 3505; 3497/1; 3481/6; 3481/5; 3504/3; 3495; 3497/4; 3488; 3481/2; 3481/7; 3486/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39; 3485/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18; 15618; 3487/1, 2, 3, 4, 10, 11, 12; 3484/4; 3481/9; 3481/1; 3493/4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11; 3481/3,4; 3493/1; 3493/12,13; 3481/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68; 3484/1, 2, 3, 4; 11949/2; све К.О. Лозница

Површина обухвата плана износи око **29,2** ха.

У случају неког неслагања графичког прилога и овог пописа меродаван је графички прилог бр. 1 - *Катастарски план са границом* Р 1:2500

ПОДЛОГЕ

Графички прилози Плана су урађени на подлогама добијеним од надлежне СКН Лозница и то, дигиталном катастарском плану за К.О. Лозница за плански обухват.

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

Плански основ за израду Измене и допуне Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници је Измена и допуна ПГР за насељено место Лозница.

2.1.ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

(„Сл. Гласник“ бр. ../....)

ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ НАСЕЉСКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје на простору града Лознице је подељено на пет типичних насељских целина које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала као и будућих праваца развоја:

- централна зона (ужи и шири градски центар),
- ванцентрална зона**,
- приградска зона,
- викенд зона и
- рурална зона.

Ванцентрална зона обухвата већи део плански дефинисаног урбаног градског простора – појас густо изграђене урбане целине која се надовезује на централну зону, а у оквиру које преовладава породично становање већих густина у оквиру јасно дефинисане саобраћајне структуре. Највећи део ове зоне обухвата зону становања у Лозничком пољу и Клупцима., али и стамбене зоне у Плочи, Башчелуцима и Крајишницима.

Становање у градској зони изван градског центра (ванцентрална зона)

Вишепородично становање ван централне градске зоне

Осим објеката породичног становања, у зони контакта са градским центром, издвајају се појединачне (постојеће и новопланиране) локације вишепородичног становања високих и средњих густина. План уређења претпоставља реконструисање постојећих објеката вишепородичног становања нижих густина у становање средњих густина, подизање квалитета уређености и инфраструктурно опремање, као и проширење функционалне понуде, у складу са карактеристикама локације. Као допунске функције становању развијају се: пословно-комерцијални садржаји, бирои, представништва, агенције, угоститељски и други услужни садржаји.

Отворене просторе у оквиру ове локације потребно је озеленити и уредити, а то се односи и на приступе, уређене паркинг површине, пешачке стазе, итд.

Новопланиране локације вишепородичног становања

Критеријум за избор нових локација вишепородичног становања првенствено се огледа у просторно-физичким капацитетима предвиђених (неизграђених) простора, близини производно-пословних зона са једне и централног подручја са друге стране. Повољност избора ових локација, према наведеним критеријумима, огледа се у близини места рада, могућности развоја пратећих функција као продужетка градског центра, али и могућности подизања квалитета живота и рада на овом подручју. Новопланирани објекти вишепородичног становања граде се као слободностојећи објекти у отвореном склопу са високим учешћем отворених (зелених) површина локације или блока.

Услови за уређење ових зона су пре свега инфраструктурно опремање, повезивање на градске инфраструктурне системе, уређење колских приступа, пешачких стаза, паркинг простора адекватних капацитета (по важећим нормативима), уређење унутрашњости блока (озелењавање, уређење дечјих и блоковских игралишта), обезбеђење функција из домена друштвене инфраструктуре, неопходних сервиса и услуга, итд.

... Окосницу рекреације у граду представља зона Лагатора са спортским центром и теренима....

... Постоји релативно повољан стратешки распоред централног градског рекреационог подручја (Лагатор) у односу на природне и створене вредности као и пешачку доступност (Р 1000м) највећем броју потенцијалних корисника.

У складу са циљевима, потенцијалима и органичењима развоја овог градског подсистема, постављен је план развоја градских централних активности у Лозници:

- Развој локалних општинских центара - У стамбеним насељима у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора које обезбеђују минимум потребних стандарда за социјалну и културну интеграцију становништва, развој централних активности на тим просторима може бити добра подлога за подизање стандарда у домену друштвених и јавних простора. Издваја се ново насеље на Лагатору као могући стожер активности које би могле формирати центар овог типа.

... Социјално становање предвидети на Лагатору у зонама где је предвиђено вишепородично становање пошто земљиштем на овом простору управља Град Лозница, као и на парцелама планираним за вишепородично становање северно од железничке станице. Такође, социјално становање је могуће предвидети и на другим парцелама које су предвиђене за становање, како породично, тако и вишепородично становање а према посебним правилима из плана.

... Најповољнија локација за хелиодром је на Лагатору у близини ватрогасног дома, под условом да буду испуњени сви безбедносни услови и важећи прописи.

Хелиодром је могуће планирати у оквиру постојећих и планираних зелених површина или на земљишту за посебне намене, израдом плана детаљне регулације. Уколико се не утврди повољна локација на земљишту са наведеним планираним наменама, могуће је издвојити простор за хелиодром који није претходно изграђен нити разрађиван кроз урбанистичку документацију у оквиру спортско-рекреативних површина зоне Лагатор у близини Омладинског насеља, са довољном удаљеношћу од стамбених зона и постојећих спортско-рекреативних садржаја. Алтернативна локација хелиодрома је у оквиру планираних индустријских капацитета.

... Новопроектвано насеље на Лагатору ће имати комплетну гасну дистрибутивну мрежу, и капацитета довољног да цело насеље користи природни гас као емергент, бил опреко гасних котларница (у приватном власништву или власништву ЈКП "Топлана") или непосредно у свом простору уградњом гасних трошила.

Смернице за спровођење плана

Спровођење ће се вршити:

1. Планом генералне регулације тј. изменама и допунама плана изузев у зонама где је обавезна израда планова нижег реда.

2. На основу постојеће урбанистичке документације (регулациони планови, планови детаљне регулације, планови парцелације, урбанистички пројекти) која није у супротности са Планом генералне регулације односно Изменама и допунама плана.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Посматрано подручје се налази у северо источном делу града Лознице, у делу шире градске централне зоне. Подручје је делимично изграђено.

У оквиру границе Плана изграђени су следећи објекти:

- Црква
- Вртић
- Ватрогасни дом
- Трафостаница
- Објекти породичног становања
- Објекти вишепородичног становања
- Комерцијално - пословни садржаји

Сви ови објекти су скорије градње, грађени су плански и у добром су стању.

Планско подручје се према категоризацији из плана вишег реда - Измена и допуна ПГР за насељено место Лозница, налази између саобраћајница I реда, улица Војводе Путника и Марка Радуловића и сабирне новопланиране саобраћајнице. Остале саобраћајнице у блоку спадају у саобраћајнице III реда.

Улица Војводе Путника се поклапа са трасом државног пута I Б реда број 27. Државни пут I Б реда број 27(државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац - Крчевац - Топола - Рача – Свилајнац). У км 4+669, км 4+802, км 5+060 и км 5+222 су постојећи прикључци на државни пут.

3.1. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Проблеми су се јавили у немогућности спровођења тренутно важећег Плана јер су се захтеви грађана и инвеститора разликовали од тренутне понуде на терену.

Ограничења и проблема на подручју Плана нема у смислу формирања неадекватног путног појаса и некомплетне инфраструктурне мреже јер су сви објекти и сама путна мрежа грађени плански, већ су се околности током година промениле и нема потребе и потражње за одређеним садржајима и наменама који су били планирани старим Планом.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Измене и допуне Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу.

Изменом Плана омогућава се реалнији приступ у планирању изградње објеката и бољу искоришћеност неизграђених и неуступљених парцела у својини Града Лозице, као и иницијативама грађана да се омогуће повољнији услови за изградњу.

Ове промене су произашле као новонастале потребе, промене околности као и нови захтеви грађана.

Изменом Плана ће се преиспитати општа правила и правила грађења дефинисана важећим Планом, а која су се показала неспроводивим.

Циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- промена намена површина одређених блокова или дела блока
- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром;
- реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктуре;
- преиспитивање и дефинисање правила уређења и правила грађења;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

У оквиру границе Измене и допуне Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници се мењају следеће намене површина:

- блок 7, делови блока 1, 4.1 и 9. мењају намену у вишепородично становање високе густине;
- у блоку 6.3 намена породично ексклузивно становање је промењена у зеленило тј. парковску површину;
- део блока 5 тј. 5.1 и 5.3 мења намену у вишепородично становање високе густине;
- у блоку 6.1 парцела 15618 је планирана за вишепородично становање средње густине

- у северном делу блока 6.2, 6 парцела (3486/1, 3486/2, 3486/3, 3486/4, 3486/5 и 3486/6) мењају намену из породичног у вишепородично становање високе густине.
- у блоку 2, парцели 3487/2 мења се намена у вишепородично становање високе густине

У блоку 9, због промене намене, планирана је нова саобраћајница између планираних површине вишепородичног становања високе густине.

У току израде Нацрта плана преиспитаће се и по потреби кориговати сами параметри свих врста становања као и осталих намена.

Саобраћајна матрица и регулација саобраћајница ове Измене и допуне плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници остају неизмењене у односу на план чија се изена ради. Изузетак је увођење новопланиране саобраћајнице III реда која дели намене у 9. блоку.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

Табела 1. Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	
	ha	%	ha	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА				
Путно земљиште	6,96	23,8	8,02	27,5
Комуналне површине	0,28	0,96	1,22	4,2
Ватрогасни дом	1,5	5,14	1,28	4,4
Вртић	0,44	1,51	0,62	2,1
Спорт и рекреација	0,23	0,79	0,23	0,79
Парк	0,99	3,39	3,11	10,6
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
Породично становање	1,39	4,76	3,92	13,4
Вишепородично становање- средње +високе густине	3,4	11,64	8,53	29,2
Пословање и комерцијални садржаји	1,42	4,86	1,77	6,06
Верски објекат	0,49	1,68	0,5	1,75
Неизграђено земљиште	12,1	41,47	-	-
УКУПНО	29,20	100	29,20	100

7. ЗАКЉУЧАК

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложиће се решење којим ће се дефинисати јавне површине, техничка инфраструктура и остале намене површина које ће се даље разрађивати кроз Нацрт плана . Акцент се ставља на унапређење простора и повећање квалитета живота са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, али и кориговање негативних тенденција.

Рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, културне, образовне... стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима Плана. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије.

Рани јавни увид се оглашава седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора, на основу Измена и допуна ПГР за насељено место Лозница.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Драгана Стојиловић
дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом Плана..... Р 1:2500
- 2.1. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница - прилог
"План функц. организације насеља (типичне насељске целине)" Р 1:2500
- 2.2. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница – прилог
"Имплементација плана" Р 1:2500
3. Постојећа намена површина..... Р 1:2500
4. Планирана намена површина..... Р 1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници (бр.06-17/18-20-4 од 17.07.2018.год)
2. Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину за Измену и допуну Плана детаљне регулације зоне III Лагатор у Лозници (бр.Сл./2018 дана 02.07.2018.год.)