

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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 и 52/2021) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница

Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница, раде се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне, коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 25.03.2021. године (бр. одлуке 06-5/21-9-2/3).

Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница (у даљем тексту Измена и допуна Плана генералне регулације) је Закон о планирању и изградњи ("Службени 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 и 52/2021).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница и организује се Рани јавни увид. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавање јавности, али и свих друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

За предметно подручје је донет План генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лознице”, број 3/14 и 13/18).

Повод за израду Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница је усклађивање са усвојеним Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лознице („Службени лист града Лознице” број 4/20) као и са усвојеним Планом детаљне регулације нове деонице дела државног пута IБ реда број 27 Ваљево-Лозница на територији града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 24/20), са важећим законима и правилницима у делу просторног и урбанистичког планирања, усклађивање са ажурним ката-старскотопографским подлогама, са ажурним плановима и условима заштите простора, узимајући у обзир новонастале потребе у простору и иницијативе у погледу дефинисања планираног грађевинског подручја, планираних намена и услова за изградњу.

1. Опис границе Плана

Оквирну границу обухвата Измена и допуна Плана представља граница важећег Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лознице”, број 3/14 и 13/18), у површини од 4676,5 ха.

Коначна граница Измена и допуна Плана ће се утврдити приликом израде и верификације нацрта Измена и допуна Плана.

Обухват за израду Плана генералне регулације за насељено место Лозница утврђен је Просторним планом Града Лознице и поклапа се са обухватом дефинисаним у Генералном плану Лознице из 2005. године. Генералним планом Лознице цела катастарска општина је

била дефинисана као грађевинско подручје. На основу Закона о планирању и изградњи и Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Лозница било је потребно утврдити границу грађевинског подручја унутар постојећег обухвата плана.

Обухват Измена и допуна плана генералне регулације подудар се са обухватом Плана генералне регулације за насељено место Лозница, с тим да је незнатно коригован тако што су на деловима где је обухват плана прелазео преко парцела, где је то било могуће, измене плана обухватиле целе катастарске парцеле тј. обухват је трасиран границама постојећих катастарских парцела, на основу података са ажуриране катастарске дигиталне подлоге.

- **Граница грађевинског подручја**

Граница грађевинског подручја Измена и допуна плана генералне регулације поклапа се са границом грађевинског подручја Плана генералне регулације за насељено место Лозница, с тим да је незнатно коригована и у грађевинско подручје су, у изменама и допунама плана, додате још и к.п. бр 12607/2, 1015, 9133, 15031, 15032, 320, 321, 322, 1062/1, 1062/3, 1062/5, 1062/9, 1062/10, 1062/11, 1062/12, 1062/13, 1062/14, 1062/15, 1062/16, 1062/17, 1062/18, 1062/19, 1062/20, 1062/21, 1062/22, 1062/23, 1062/24, 1062/25, 1062/26, 1062/27, 1062/28, 1062/29, 1062/30, 1062/31, 15030, 12607/4, 12607/5, 14654/3, 14654/2, 14655/2 и 14659 све у КО Лозница. Грађевинском подручју је придружен и део некадашњег Пољопривредног добра Гучево ради формирања нове радне зоне.

Површина грађевинског подручја износи око 2874ha

2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница су:

- Просторном плану Града Лознице (Сл. лист Града Лозница бр. 7/21)
- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница (Сл. гласник РС бр. 40/11).

2.1. Просторном плану Града Лознице (Сл. лист Града Лозница бр. 7/21)

Основни циљ израде Просторног плана јесте дефинисање планског основа за организацију, коришћење, уређење и заштиту простора града Лозница, који треба да доведе до организованог активирања просторних потенцијала и усмеравања даљег просторног развоја у оквирима одрживости.

Према основним карактеристикама простора града Лозница, као и на основу обавеза и смерница из планских докумената вишег реда и других законских одредби, основни циљ израде Просторног плана је разрађен кроз неколико **специфичних посебних циљева израде плана**, и то:

- Као **општи циљеви** просторног развоја града Лозница одређују се:
- равномерни просторни развој подручја Града, првенствено кроз оптимално активирање свих потенцијала и планско стимулисање недовољно развијених делова (развој пољопривреде у источном делу подручја);
 - јачање веза у оквиру функционалног урбаног подручја Лознице са суседним општинским центрима Мали Зворник и Крупањ, као и у оквиру развојне осовине II ранга са градом Шабац и општинским центром Богатић;
 - валоризација пограничног положаја града Лозница, кроз повезивање коридора X (деоница аутопута граница Хрватске-Београд) и реке Саве као пловног пута, са источним и југоисточним деловима Босне и Херцеговине;

- развој туризма, базиран на бањском (здравственом) туризму Бање Ковилгаче и Бање Бадање, транзитном туризму у граду Лозница, као и излетничком и рекреативном туризму у оквиру природних и непокретних културних добара (Тршић, манастир Троноша и др.);
- развој индустрије кроз реструктурирање постојећих индустријских капацитета и субјеката и активирање браунфилд локација;
- усмеравање и контролисано ширење грађевинског земљишта, на начин да се прекине ширење грађевинских подручја линеарно уз путне правце, уз које је потребно да се усмери изградња нових привредних зона;
- заштита и унапређење животне средине и очување, унапређење и коришћење природних и културно-историјских добара на подручју града.
 - **у погледу развоја привредних делатности,**
 - модернизација постојећих и изградња нових савремених прерађивачких капацитета, усклађених са европским стандардима;
 - развој индустрије кроз активирање браунфилд локација у Лозници и другим центрима, као и постепено планско формирање нових привредних зона уз државне путеве I и II реда;
 - стално осавремењивање производно-програмске структуре индустрије увођењем нових технологија са значајнијом улогом знања, уз ефективност и енергетску штедљивост;
 - укључивање еколошке компонентне у све сегменте развоја и размештаја производних капацитета;
 - успостављање система заокружене туристичке понуде;
 - валоризовање туристичких потенцијала у складу са трендовима тражње на регионалном и националном нивоу;
 - коришћење приобаља Дрине за спортско-рекреативне активности;
 - увођење савремених стандарда квалитета услуга у туристичкој привреди;
 - **у погледу развоја инфраструктурних система и саобраћаја,**
 - проширење градске водоводне мреже, реконструкција цевовода и модернизација постојеће водоводне мреже;
 - модернизација, доградња и ефикасно одржавање преносне и дистрибутивне електроенергетске мреже и трафо станица уз повећање енергетске ефикасности;
 - веће коришћење нових и обновљивих извора енергије;
 - даља гасификација града Лозница и околних насеља;
 - равномернија покривеност мрежом електронске комуникације и развијање и ширење мреже оптичких каблова;
 - јачање сигнала мобилне телефоније и већа покривеност сигналом брдско-планинске зоне;
 - трансформација и модернизација постојећих ТТ јединица;
 - даљи развој и јачање саобраћајних веза са окружењем, првенствено друмског саобраћаја на државним путевима првог и другог реда, као и железничког саобраћаја на планираном правцу Ваљево-Лозница;

2.2. Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница (Сл. гласник РС бр. 40/11).

Основни циљ израде Просторног плана односи се на успостављање квалитетне саобраћајне везе Нови Сад-Шабац-Лозница, јачање саобраћајне и економске повезаности насеља са суседним подручјима и ширим регионима што, уз организован просторни развој, заштиту и уређење, представља неопходни

предуслов за повећање конкурентности овог подручја.

Саобраћајна инфраструктура

- утврђивање оптималног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница и саобраћајне мреже свих јавних (категорисаних и некатегорисаних) путева у окружењу коридора, уз уважавање европских стандарда и просторно-функционалних и еколошких критеријума за одржавање еколошких параметара и карактеристика животне средине и одрживог развоја, посебно у специфичним подручјима (природна и заштићена добра) кроз које коридор пролази. Овим би се створили оптимални услови повезивања свих општина и окружења, како са овим путним капацитетом тако и са сировинским залеђем - атаром, ради задржавања постојећих - утврђених веза и снижавања трошкова транспорта: Утврђивање конфликтних тачака "сукоба" са постојећим /планираним садржајима и наменама и предлог разрешења,

- омогућити различитим мерама (изградња, модернизација, реконструкција) развој и укључење у транспортну мрежу (понуду) овог простора и других видова саобраћаја (водни, железнички, ваздушни), чиме би се омогућиле претпоставке за развој и функционисање свих појединачних саобраћајних видова и повезивање на интегралном принципу преко саобраћајних чворишта која се налазе у непосредној близини коридора, као значајним извориштима роба.

Основни путни правац - државни путеви I реда бр. 21 и бр. 19 - значајан је у оквиру основне путне мреже Републике Србије и АП Војводине. Планирана саобраћајница представљаће везу градова и општина у обухвату Просторног плана са постојећом мрежом европских коридора X и Xb (државни пут М-21 (Нови Сад-Рума-Шабац) повезује аутопут Е-70 са аутопутем Е-75), као и са међународним коридорима у суседним државама (коридори IV и V). Осим саобраћајног повезивања свих региона у АП Војводини и северозападног дела Србије, овај путни правац ће иницирати свеобухватне привредно-развојне процесе како у оквиру градова/општина кроз које пролази, тако и у општинама које су у окружењу.

3. Опис постојећег стања

3.1. Анализа подручја локације

Град Лозница се по свом просторном положају налази у западном делу Републике Србије и представља значајно место у повезивању са суседним државама – Босном и Херцеговином и Хрватском, пошто представља и погранични град.

Везу са окружењем и осталим деловима Републике Србије остварује друмским саобраћајницама и железницом.

Од друмских саобраћајница значајни правци који пролазе кроз територију Града Лозница су Државни пут I-Б реда бр. 26 и Државни пут I-Б бр. 27, а најзначајнији је свакако Државни пут I-Б реда бр. 26 који представља везу са севером земље те као такав има и велико саобраћајно оптерећење.

Од осталих видова саобраћаја на подручју Плана се налази и траса постојеће железничке пруге Лозница-Шабац и представља значајну везу са мрежом пруга Србије.

Саобраћајни токови на путној мрежи подручја Плана су превасходно транзитног карактера на магистралним правцима и изворно-циљног на локалној и мрежи стамбених и приступних саобраћајница.

На постојећој железничкој прузи не постоји довољна искоришћеност овог вида саобраћаја са нередовним и спорадичним проласцима возова, а јавни превоз путника путем железнице скоро да и не постоји.

3.2. Начин коришћења земљишта у границама Плана

Начин коришћења земљишта на подручју Плана дефинисан је кроз следеће градације учешћа одређене функције (намене) у конкретном простору, које препознаје и прописује План вишег реда:

- Намене и активности које претежно учествују у организацији простора
- Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору
- Намене и активности које прате одређену претежну и допунску намену или активност у простору.

У укупној функционалној структури подручја града Лознице (подручја ПГР-а), просторно посматрано, око 30% укупне површине посматраног подручја чине зоне становања. Иако је град, како у свом настанку, тако и кроз дугогодишњи развој, имао карактер индустријског града због изузетно доминантног индустријског пункта - "Вискозе", то ипак није условило да се формирају типичне стамбене зоне високих густина становања (вишепородичног становања) што би било за очекивање, с обзиром на трендове развоја становања 60-тих и 70-тих година прошлог века. Насупрот томе, због великих површина погодних за различит просторни размештај, развијале су се углавном зоне породичног становања које су, последично, и доминантне у постојећој стамбеној структури. У прилог томе говори и чињеница да, у укупном билансу површина, око 28% припада породичног становању, а свега око 2.3% вишепородичном становању. Такође, анализа биланса говори и о великом потенцијалу развоја нових стамбених зона, с обзиром на велике неизграђене површине у оквиру градског грађевинског земљишта, као и на већ започете трендове ширења ових зона.

Оно што је такође карактеристично, то је да су најгушће насељене зоне, пре свега, у централној градској зони у којој су заступљени најразличитији видови становања. Такође, све је више запажен тренд развоја породичних стамбених структура уз главне путне правце, сразмерно значају у укупној мрежи функционисања садржаја на нивоу града и удаљености од градског центра, као и нивоу просторно-функционалних веза између појединих делова града, где су оне најчешће допуњене комерцијалним и услужним делатностима. Изван компактног градског стамбеног ткива, пословно-производне функције и сервиси, јављају се као доминантне или допунске функције становању, и то у највећој мери уз потез саобраћајног правца Лозница-Шабац.

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. У периферним зонама започет тренд породичне стамбене изградње (Клупци) поштује правила прописане регулације (објекти повучени од регулационе линије) и уз заокружење постојеће и изградњу нове уличне мреже, омогућује формирање правилне блоковске структуре. Просечна густина становања у овим зонама је око 100 становника/ха. У осталим периферним деловима града, стамбене зоне су се развијале релативно стихијски, па је приметно непостојање јасне блоковске матрице, недовршене уличне мреже, као и слаба комунална опремљеност простора. Просечна спратност објеката је П-П+1+Пк.

Оно што је такође карактеристично, то је да се на деловима града где је терен покренут (јужни део града), формирало "елитно" насеље - зона породичног становања са изузетно високим стандардом и добром комуналном опремљеношћу. У централним деловима града, које у најужем градском језгру има традиционалну урбану матрицу (градска чаршија), породично становање је углавном допуњено комерцијалним и услужним функцијама, а објекти су уобичајене (ниске) спратности П-П+1.

У оквиру централног градског ткива, приметан је судар две различите матрице - западни део који карактерише комплекс нових стамбених зграда, јужног дела који представља јасну урбану матрицу предратног периода и релативно стихијски формиране изградње у источном делу. Ове три подцеле се, у стамбеној структури градског центра, јасно издвајају и препознају.

Вишепородично становање је заступљено у веома малом проценту (свега око 2%) и то углавном у централној градској зони - објекти вишепородичног становања средњих и високих густина.

Саобраћај

Град Лозница се по свом просторном положају налази у западном делу Републике Србије и представља значајно место у повезивању са суседним државама – Босном и Херцеговином и Хрватском, пошто представља и погранични град.

Везу са окружењем и осталим деловима Републике Србије остварује друмским саобраћајницама и железницом.

Од друмских саобраћајница значајни правци који пролазе кроз територију Града Лозница су Државни пут I-Б реда бр. 26 и Државни пут I-Б бр. 27, а најзначајнији је свакако Државни пут I-Б реда бр. 26 који представља везу са севером земље те као такав има и велико саобраћајно оптерећење.

Од осталих видова саобраћаја на подручју Плана се налази и траса постојеће железничке пруге Лозница-Шабац и представља значајну везу са мрежом пруга Србије.

Саобраћајни токови на путној мрежи подручја Плана су превасходно транзитног карактера на магистралним правцима и изворно-циљног на локалној и мрежи стамбених и приступних саобраћајница.

На постојећој железничкој прузи не постоји довољна искоришћеност овог вида саобраћаја са нередовним и спорадичним проласцима возова, а јавни превоз путника путем железнице скоро да и не постоји.

3.3. Основна ограничења и проблеми

Ограничења и проблеми у развоју насеља произилазе из датих природних услова (морфологија терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Конфигурација терена представља једну од полазних тачака у развоју насеља. Планом је обухваћен простор са равним тереном али и са тереном који је у знатном паду.

Саобраћајна матрица је неправилна, што је последица уситњавања парцела и формирање мањих групација.

Сви наведени проблеми и ограничења се могу закључно подвести под неколико основних оцена:

- да постоје релативно повољни природни услови за будући развој,
- да су постојеће саобраћајне везе са центрима у окружењу повољне, али да је секундарна саобраћајна мрежа недовољно изграђена
- да постоје проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја.
- непланска градња
- постоје значајни конфликти у погледу планираних инфраструктурних коридора и постојеће изграђености
- недовољна заштита пољопривредног и шумског земљишта.

4. Општи циљеви израде Плана

Основни циљеви израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Лознице су:

1. Измена саобраћајног решења, тако да буде прилагођено фактичком стању, усвојеним планским документима, конфигурацији терена и у складу са техничким стандардима за ову врсту објеката;
2. Измена и усклађивање планиране претежне намене земљишта и свих елемената плана према усвојеном саобраћајном решењу;
3. Преиспитивање допуштене намене површина;
4. Усклађивање са усвојеним Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лознице („Службени лист града Лознице” број 4/20,
5. Усклађивање са Планом детаљне регулације нове деонице дела државног пута IБ реда број 27 Ваљево-Лозница на територији града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 24/20),
6. Дефинисање потребног начина даље разраде ПГР-а плановима детаљне регулације за инфраструктурне коридоре;

Општи циљеви израде Измена и допуна Плана су:

1. Одрживи урбани развој насеља Лозница у складу са Просторном плану Града Лознице (Сл. лист Града Лозница бр. 7/21)
2. Урбани развој је планиран према потребама становника, унапређењем постојећих саобраћајних решења, променом начина коришћења грађевинског земљишта, подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора обухвата кроз препознавање, активирање и заштиту природних и културних добара у обухвату плана;
3. Урбана обнова, инфраструктурно уређење насеља и прилагођавање планских решења потребама становника и условима изградње;
4. Очување и афирмисање природних и створених потенцијала кроз планско и предвидиво поступање са минималним ризиком по животну средину. Простор се уређује, гради и штити уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите животне средине, природе, природне и културне баштине;

5. Претежна намена простора и друга планска одређења

Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице“, бр. 13/20) су одређене смернице за даљу планску разраду. Одређени су основни елементи и правци развоја као и капацитети по претежним наменама.

Нацртом овог плана, план генералне регулације за насељено место Лозница је потребно узети као полазну основу која ће бити разрађена до Законом прописаног нивоа. И сва друга планска документација мора бити разматрана са преиспитивањем планских решења. Нацртом плана потребно је остварити континуитет урбанистичког планирања у свим реално остваривим планским решењима.

Подела планског обухвата дата је План генералне регулације насељеног места Лознице, која је проистекла је из постојећег стања као и датих планских решења.

5.1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНО СТАЊЕ УРБАНИХ ФУНКЦИЈА - БИЛАНС ПОВРШИНА

Планирана организација простора је између осталог заснована на резултатима детаљне анализе простора кроз идентификацију постојеће градске структуре.

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛОЗНИЦА

ЗОНА	индивидуално становање	поток	колективно становање	колективно ст. са комерц.	комерцијални садржаји	привреда-производња	привреда-индустрија	комуналне површине	привреда-саобраћај	индив комерц. нехигијенско становање	паркови	пољопривреда	спорт и рекреација	ливаци и пашњаци	шуме	воћњаци	без посебне намене	гробља	посебна намена	зеленило	јавне	Збир (Ha)	
3.1	13.8	0	9.1	15.9	4.7	0	9.1	0	0.8	7.2	0	4.2	4.8	0.2	0	0	3.1	0	0	1.6	18.3	92.8	
3.2	134.7	0	0	2.4	0.15	5.5	14.8	0	0	1.5	0	0	281	0	0	0	15.3	4.6	0	0	1.7	461.65	
3.3	86.5	0	6.8	2.9	4.2	6.9	87.3	0	10	0.6	0	0	163	2.4	35.6	102	4.2	15	1	0	0.8	0.7	529.9
3.4	132.7	0.9	1.3	0	0	0	0	0	0	0.4	0	0	210	0	15.8	112	3.4	7.8	0	0	5.2	0	489.5
3.5	116.3	0	0	0	4.2	5.2	0	0	0	2.7	0	0	97.2	1.9	1.3	12.3	0	38.5	1	14	6.8	2	303.4
3.6	42	0	1	0	0.2	0	0	0	0	0.2	0.4	1	6.1	6	0.1	0	0	0.7	0	0	1.1	3.1	61.9
проширење	161.7	0	0	0.15	0	21	0	4.7	0	1.9	0	0	1469	2.9	35	381	63	10.5	0.5	0	9.5	0	2160.85
УКУПНО(На)	687.7	0.9	18.2	21.35	13.45	38.6	111.2	4.7	10.8	14.5	0.4	5.2	2231.1	13.4	87.8	607.3	70.6	90.9	7.1	14	25	25.8	4100

5.1.1. Планиране површине јавне намене

Површине јавне намене обухватају површине под постојећим и новопланираним саобраћајним правцима, под постојећим и новопланираним објектима друштвеног стандарда, управљања и заштите, комуналним површинама, рекреативним површинама и заштитним зеленилом. У следећој табели приказана је процентуална заступљеност површина јавне намене (постојећих и планираних) у укупној површини ПГР-а, као и површине у хектарима под постојећим и планираним јавним земљиштем:

	Постојеће површине јавне намене (ха)	Нове површине јавне намене (ха)	УКУПНО ПО НАМЕНАМА (планско стање-ха)
Одбрана и заштита	14.01	0	14.01
Школе	9.6	17.36	26.96
Здравствена и социјална заштита	5.2	0.7	5.9
Култура	0.83	0	0.83
Спорт и рекреација	15.9	10.9	26.8
Управа	0.7	0	0.7
Пошта	0.18	0	0.18
Комуналне површине	54.1	0	54.1
Паркови и заштићене зелене површине	5.58	57.06	62.64
Парк шуме	0	101.09	101.09
Саобраћајне површине	360	11.5	371.5
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ха)	466.1	198.61	664.71
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (%)	12.36%		16.22%
Површина ПГР-а			4100ха

5.1.2. 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.

Централна зона града обухвата најинтензивније развијен део града – градско језгро, које је карактеристично по централним функцијама и пословно-стамбеним садржајима велике густине. Централно градско језгро је, поред комерцијалних садржаја, уједно и центар администрације, јавних садржаја, објеката у функцији друштвеног стандарда и сл. Централна зона града је подељена на ужи и шири градски центар. Граница ужег и ширег центра града је јасно дефинисана.

У случају неслагања описа ових граница из текстуалног дела плана са графичким делом, важи графички део плана. У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела плана са бројевима катастарских парцела на графичком прилогу, важи графички прилог. Такође, уколико је у међувремену дошло до промене у катастарском оперативу, за границу ужег и ширег градског центра важиће стање дато у графичком прилогу плана.

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.

Приградске зоне обухватају зоне функција које се налазе у приградским деловима града, на уласку-изласку у и из града и поред главних саобраћајних праваца. Такође приградским зонама припада и појас у оквиру грађевинског подручја који се наслања на зону уређења функција ванцентралне зоне, док у залеђу остају пољопривредне и шумске површине.

Викенд зоне су идентификоване на малим површинама у односу на укупну површину грађевинског подручја и то на самој периферији грађевинског подручја, уз реку Дрину на северо-западној страни.

Руралне зоне су заступљене уз пољопривредно земљиште на огранцима грађевинског подручја, дуж саобраћајница које повезују ова насеља сеоског типа са градским центром односно урбаним подручјем Града Лозница.

5.2. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. На основу горе наведена два критеријума разликују се следеће градације уређења одређене функције (намене) у конкретном простору:

1. Намене и активности које претежно учествују у организацији простора;
2. Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору;
3. Намене и активности које прате одређену претежну или допунску намену у простору.

Адекватно управљање простором и препознавање различитих интереса од стране локалне урбанистичке и планерске службе је неопходно у циљу реализације овог плана на начин да се омогући полифункционална градска средина у којој се остварују различити интереси.

У оквиру сваке зоне дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције. Тако се могу разликовати претежна намена, допунска намена и пратећа намена као функције планиране на неком простору.

Претежна намена се дефинише као активност тј. намена која претежно учествује у организацији простора. Ради реализације већег броја интереса претежна намена може имати и допунску намену која, по потреби, може допуњавати претежну намену (уколико су компатибилни садржаји) или је у потпуности заменити. Пратећи садржаји су пратеће активности уз претежну и допунску намену и не могу их заменити (нису алтернативна намена), већ служе да садржајно обогате планиране активности и допринесу што већој функционалности и разноликости садржаја. Пратећи садржаји треба да су усклађени са претежном и допунском наменом, уз минималне негативне ефекте у будућој експлоатацији простора.

Планиране саобраћајнице

Планско решење Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Лозница везано за саобраћајну инфраструктуру заснива се на новим решењима из у међувремену усвојених планова:

- План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лозница („Службени лист града Лознице” број 4/20)
- План детаљне регулације нове деонице дела државног пута IБ реда број 27 Ваљево-Лозница на територији града Лознице („Службени лист града Лознице” број 24/20)

Кроз планско подручје пролазе следећи државни путеви:

- државни пут I Б реда број 26, Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), 117+524 до km 126+272
- државни пут I Б реда број 27, државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац – Крћевац - Топола - Рача – Свилајнац, од km 0+000 до km 8+299.
- државни пут II Б реда број 330, Лозница - Зајача - Шарена буква - Мачков камен - веза са државним путем 137 од km 0+000 до km 4+700.

- државни пут II Б реда број 332, веза са државним путем 27 - Жеравија – Тршић, од km 0+000 до km 0+693.

Кроз планско подручје пролази регионална пруга Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница-(Зворник Нови).

„Брза саобраћајница“, инфраструктурни коридор државног пута I Б реда број 26 се у km 121+894 одваја од постојеће трасе државног пута I Б реда број 26 и наставља новом трасом у дужини око 1km у границама овог Плана. Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 дефинисана је геометрија пута, попречни профил пута, типови и ритам раскрсница, прелаза и пролаза, што је условило промену у решавању саобраћајница које су се прикључивале по предходном решењу на државни пут. Број прикључака је смањен тако да је потребно планирати сервисне саобраћајнице уз државни пут и потребно је дефинисати нову категоризацију- рангирање саобраћајница.

Планом детаљне регулације нове деонице дела државног пута IБ реда број 27 Ваљево-Лозница на територији града Лознице државни пут IБ реда број 27 се у граница Плана у потпуности измешта из постојеће трасе и градског ткива и пролази северном границом у дужини од 1,2 km.

6. Закључна разматрања

Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Лознице има за циљ да пропише услове будуће изградње у оквиру плана. Поред тога, а на основу семирница из планова вишег реда, Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Лознице одређује начин коришћења простора, очувања природе, животне средине и створених вредности. Акцент се ставља на унапређење простора и повећање квалитета живота са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, али и кориговање негативних тенденција.

Планом се прописују услови коришћења грађевинског земљишта као и осталог земљишта са дефинисаном наменом и правилима градње за целу површину плана. Прописују се услови изградње инфраструктуре, а на основу развојних планова градске управе и управљача појединачних инфраструктурних система.

Циљ је да се након усвајања Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Лознице, ставе ван снаге до сада коришћени планови нижег реда (након преиспитивања истих) и да се за целокупно подручје користи јединствени план. Један од задатака је да се даља планска разрада израдом Плана детаљне регулације, сведе на неопходни минимум, само за површине јавне намене које нису дефинисане ПГР или су део ширег система и значаја који обухвата простор и ван границе овог плана (инфраструктурни коридори и системи.....).

План има развојну димензију јер унапређује простор у оквиру граница плана тако што реализацијом планиранх планских решења ствара услове да се унапреде услови живота у самом граду Лознице, да се повећа доступност свих јавних функција корисницима целе територије града, али и шире посматрано, као и да се конфор становања, рада и коришћења слободног простора подигне на виши ниво и са више могућности.

Као што је већ речено 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 ПГР. 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

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО
МЕСТО ЛОЗНИЦА**

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 Просторног плана града Лознице.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Јадранка Каралић, дипл. инж. арх
бр. лиценце: 200 1368 13

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1. Катастарски план са границама Р 1:10 000
- 2.1. Извод из Просторног плана града Лознице-Реферална карта бр. 1 Р 1:30 000
- 2.2. Извод из Просторног плана града Лознице-Реферална карта бр. 2..... Р 1:30 000
- 2.3. Извод из ПППН инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-
Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница..... Р 1:100 000
- 3. План функционалне организације насеља (типичне насељске целине)-важећи план
..... Р 1:10 000
- 4. Планирана намена површина Р 1:10 000