



#

#

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАД ЛОЗНИЦА**

ПРЕДМЕТ: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БАЊСКЕ,  
ИТАЛИЈАНСКИХ ДОБРОВОЉАЦА И ОБЈЕКТА ПРАВОСЛАВНЕ  
ЦРКВЕ У ЛОЗНИЦИ (материјал за рани јавни увид)**

БРОЈ  
ПЛАНА: **101.14/Г**

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА: **Драгана Јовановић, дипл. инж. арх.**

Датум:  
октобар, 2016.

ЈП „УРБОПЛАН”  
директор

(Владан Трипковић, дипл.прост.планер)

## УВОД

Дугорочна концепција организације, уређења и грађења на подручју града регулисана је Планом генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница бр. 3/2014).

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације налази се у ширем градском центру Града Лозница.

Ради се о атрактивном подручју уз зону ужег градског центра, у непосредној близини важнијих јавних служби и установа.

Подручје одређено за израду Плана детаљне регулације се налази између Улица Бањске, Италијанских Добровољаца и објекта Православне Цркве у Лозници.

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

План детаљне регулације се налази између Улица Војводе Мишића, Италијанских Добровољаца и објекта Православне Цркве у Лозници, а обухват полази од најсеверније тачке тј. на северној страни улице Војводе Мишића, наспрам тромеђе кп. бр. 5115, 5116 и поменутог пута, одакле се спушта на југ границом две парцеле кп. 5114 и 5115, па источном границом парцеле 5115 (шанац), стиже до улице Италијанских добровољаца (поред трафо-станице), прелази улицу Италијанских добровољаца, па јужном страном ове улице, где прелази улицу до кп. 9073, па се пење на север, северном страном Улице Војводе Мишића до полазне тачке. Укупна површина обухвата 26206 м<sup>2</sup>.

## 2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Земљиште у оквиру посматраног обухвата својим већим делом је неизграђено, а неколицина постојећих објеката спада у групу породичног становања.

Приликом оцене постојећег стања на терену је констатовано да је посматрано подручје у највећој мери неизграђено односно да је велики број неизграђених парцела предвиђених за зелене рекреативне просторе и површине и као компатибилну намену изградњу објеката из области домена друштвеног стандарда и терцијалне делатности. На катастарској парцели 5110 се налази породична кућа лошег бонитета, парцела је у власништву РС, а физичка лица су корисници. Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи.

На катастарској парцели 5112 налазе се три зграде које се користе за породично становање, веома лошег бонитета. Објекти немају одобрење за изградњу, а парцела је у власништву РС, док су физичка лица корисници.

Кп. бр. 5109 и 5111 су такође у власништву РС, а корисници су физичка лица и потпуно су неизграђене.

Кп. бр. 5107, која је уједно и угаона парцела, једина на овом простору је у власништву физичког лица и потпуно је неизграђена између осталог зато што је неколико деценија плановима предвиђена за парковке зелене површине и као јавна површина за изузимање, али то никада није спроведено.

Катастарска парцела 5115 је у власништву Града Лознице и проглашена је за културно добро - споменик културе. На овој парцели се налазе остаци утврђеног лозничког града. Ово утврђење познато је у ратовима за ослобођење од Турака у

првом српском устанку као важна стратегијска тачка. Једна од најзначајнијих борби одиграла се на овом бедему. То је познати "Бој на Лозници" од петог и шестог октобра 1810. године када је Војвода Анта Богићевић поразио турску војску под заповедништвом Али-Паше Видајића. Утврђени град је неправилне кружне основе пречника од око 100м. У средини простора је Црква, а по ободу су траншеје са рововима. Дрвена полисада је иструлела и уништена, али су видљиви шанчеви, куле и трагови цистерни. Свакако да је ово најбоље очувано утврђење из Првог српског устанка.

Катастарска парцела 5106 припада појасу непосредне заштите културног добра и у власништву је Града Лозница. У власништву Града је такође и кп. 5108.

Уз Улицу Војводе Мишића се налази канал за прикупљање атмосферских вода који није прописно регулисан. У њега се улива и канал који скупља атмосферску воду из централног дела подручја обухваћеног обухватом, а пролази кроз катастарске парцеле 5112, 5111 и 5106.

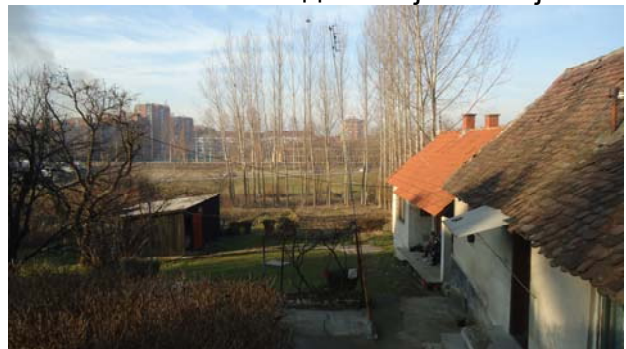
Терен је делимично раван или у благом нагибу изузев катастарске парцеле 5115 која је у већем нагибу и обликује бедем око Цркве.

Дакле, простор карактерише неуређеност и потпуна неизграђеност те је потребно исти привести сврси, али да не угрози нити урбанистички нити архитектонски зону културног добра и карактеристичне визуре. Постојећи објекти не одговарају по намени, стању у ком су затечени и изгледу амбијенту и важности зоне у којој се налазе. Целу зону карактерише висок ниво детеоризације и пропадања с обзиром да никад није приведена намени и уређена сходно месту које има у граду. У предметном простору је потребно изградити просторе и површине тако да се истакне културно добро у непосредној близини, да служи као зелена рекреативна зона, а опет да простор добије и комерцијалан карактер.

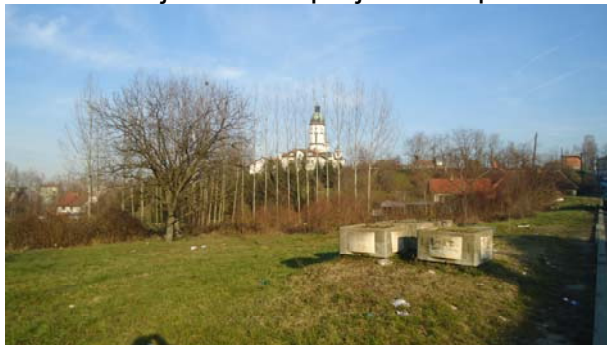
сл.1. Изглед постојећих објеката



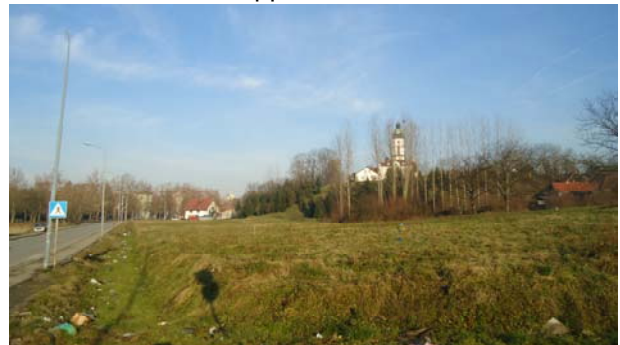
сл.2. Изглед постојећих објеката



сл. 3.Постојеће неизграђене површине



сл.4.Изглед канала



сл.5. Постојеће неизграђене површине



сл.6. Постојеће неизграђене површине



сл.7. Стање површина - низак ниво чистоће



За потребе израде овог плана прибављена је дигитализована катастарска подлога, као и ажурна геодетска подлога оверена у катастру.

### 3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни стратешки циљ изградње Плана детаљне регулације је да се усагласе решења у простору са одредбама Плана генералне регулације, да се омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката на основу анализе стања и промена у простору и анализе могућности развоја подручја.

Остали циљеви су:

- остваривање квалитетнијих услова за функционисање и живот предметног подручја
- смањивање просторних ограничења за развој односно усклађивање инфраструктуре и уређења јавног грађевинског земљишта са реалним потребама
- рационално коришћење грађевинског и другог земљишта
- стварање услова за изградњу и уређење јавних површина и комуналне инфраструктуре

### 4. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА И ДОПУНСКА НАМЕНА ПОВРШИНА

На предметном подучју, Планом генералне регулације за насељено место Лозница, планирана је претежна намена Зелени рекреативни простори и површине и

допунска намена Терцијалне делатности.

Површина кат. парцела којима допунска намена (терцијалне делатности) може заменити претежну намену (а то су зелене рекреативне површине и простори) је 0.63.23ha.

Остали део обухвата плана због специфичности простора је у зони непосредне околине споменика културе за које треба сагласност или услови од завода „Ваљево“. Према условима заштите Завода за заштиту споменика културе из Ваљева неопходно је у зони заштите непосредне околине споменика културе, поред намена планираних Планом генералне регулације, предвидети и објекте у функцији друштвеног стандарда, мале спратности.

#### Претежна планирана намена

- зелени рекреативни простори и површине
- културно-едукативно-забавни етно-простор у парковском амбијенту у којима се презентују и негују специфичне вредности округа и где се на друге начине презентује природно и културно богатство
- Ботаничка башта/еко центар, демонстративна фарма
- Мини зоо врт. који едукује и развија бригу о природи
- Простори за екстремне спортове: коришћење природних потенцијала за различите екстремне спортове
- садржаји рекреативно забавног карактера који се могу реализовати у парковским просторима
- Културно-забавни простори и садржаји: летњи биоскоп, летња позорница (парк шуме, излетишта)
- Различити тематски паркови
- дечија игралишта

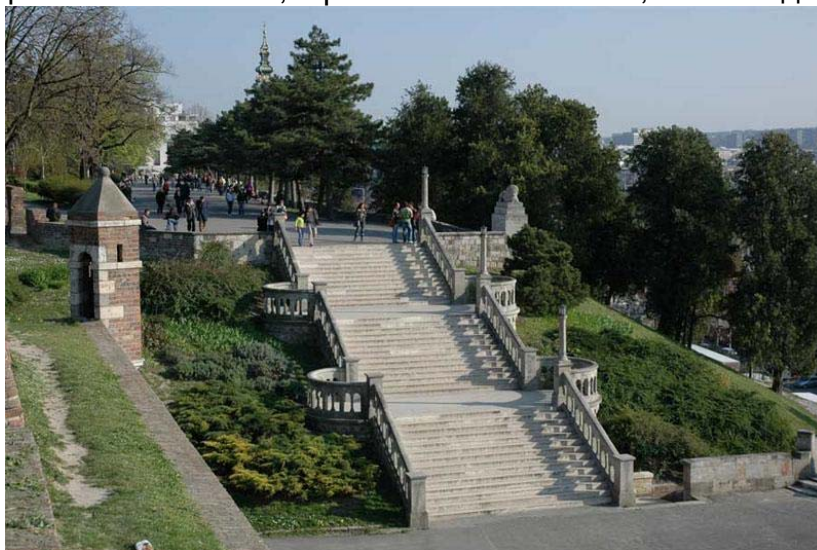
#### Допунске намене

- терцијалне делатности
- услужно-трговинске делатности:
- робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети,
- пословно-комерцијалне делатности:
- банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање
- туристичке активности:
- хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти
  
- садржаји из домена друштвеног стандарда
- култура и уметност: музеји, позоришта, биоскопи, библиотеке, галерије
- образовање и наука: школе, специјализовани центри
- здравствена и социјална заштита: дечије установе, установе за старе, установе за спец. потребе
- спорт и рекреација: спортски центри, рекреативни пунктови, центри за рехабилитацију,...)

Предмерни простор је планиран да се уреди у складу са издатим условима надлежних служби као доминатно зелена-рекреативна зона са објетима у функцији друштвеног стандарда и терцијалним делатностима који би били распоређени ивицом планинаре целине. Парцеле које су ближе раскршћу Улица Италијанских добровољаца и Војводе Мишића, а изван су зона заштите споменика културе, могу имати и већи проценат заступљености комерцијалних садржаја. У централном делу зелене парковске површине могу се налазити репрезентативни објекти павиљонског типа: културно-едукативно-забавни етно-простор са позорницом, објекти у склопу комплекса верских објеката (мала капела и сл.), меморијални комплекс са споменичким обележјем, галерије, музеји, инфо-центар града са продавницом сувенира из лозничког краја, отворени павиљони типа летњиковаца и сл. У оквиру зелених површина планирани су и различити спортско рекреативни садржаји и терени. Овим решењем је замишљено да се акценат стави на централни део целине и на зону бедема и старог Лозничког града као репера центра Лознице, те да се сви садржаји визуелно орјентишу ка Цркви на бедемима и унутрашњим садржајима а не толико ка спољној средини која окружује ову целину.



Детаљ степеништа, арх.Јелисавета Начић, Калемегдан



Степениште, Калемегдан



Парк Зрињевац, Загреб

Планирано је целокупно инфраструктурно уређење терена у оквиру обухвата Плана. Постојећи канал ће бити прописно регулисан и планира се додатно озелењавање простора. У средишњем делу је планирана водена површина или у виду фонтане или у виду мањег језера неправилног облика.

Препорука Обрађивача Плана је да планирани објекти буду изграђени у духу традиционалне архитектуре целокупне амбијенталне целине, тј. у преовлађујућем стилу Лозничког града као споменика културе. Правилима грађења који би били прописани Нацртом плана били би прописани детаљни урбанистички параметри, међу којима би била дозвољена спратност макс. П+2 (приземље, 2 спрата), док би правилима грађења и уређења био предвиђен већи проценат зеленила на парцели у односу на остале планиране садржаје.

Основни предлог урбанистичких параметара и план зоне изградње дат је у прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације".

Бруто развијена грађевинска површина на планираном простору би износила оквирно 17800 м<sup>2</sup>.

## **5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

План детаљне регулације између Улица Бањске, Италијанских Добровољаца и објекта Православне Цркве у Лозници је дугорочни урбанистичко-плански документ који у складу са постављеним циљевима, одредницама и програмом мера за унапређење стања у простору, утврђује: основну организацију простора, заштиту природних, културних и историјских вредности и смернице за уређење јавних, друштвених, природних и других подручја, начин и услове коришћења, уређења заштите простора на подручју обухвата плана.

Планом се утврђује: основна подела простора по намени са условима грађења, мреже инфраструктурних коридора и објеката и њихово повезивање са мрежама суседног и ширег подручја, мере чувања и заштите интегралних вредности простора, мере заштите и унапређење животне средине, мере за спровођење Плана и сл.

Уређивање простора у оквиру границе Плана базира се на:

- дефинисању простора од јавног интереса
- преиспитивању капацитета изградње
- подизању стандарда коришћења простора
- делимичном уређењу система паркирања и гаражирања
- унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености

План је израђен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/14 ) и важећим подзаконским актима.