

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛОЗНИЦА**



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО  
ЛЕШНИЦА**

**- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**



**ИНФОПЛАН**

Одговорни урбаниста:  
Марија Орлић Пољаковић  
дипл. просторни планер

Директор:  
Марина Агатуновић  
дипл. екон.

„ИНФОПЛАН“ ДОО, АРАНЂЕЛОВАЦ  
Ратних војних инвалида 4, 34300 Аранђеловац,  
телефон/факс 034/720-081 / 720-082,  
e-mail : urbanizam@infoplan.rs



**12084**

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

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛЕШНИЦА</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>ГРАД ЛОЗНИЦА</b>
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	<p><b>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Ратних војних инвалида 4</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</b> <b>МАРИЈА ОРЛИЋ ПОЉАКОВИЋ,</b> дипл. просторни планер</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РАДНИ ТИМ:</b> Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Тијана Лукић, дипл.простор.планер; маст инж. зашт.жив.сред. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Саша Цветковић, инж.грађ. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Мира Продановић, арх.техничар Наташа Цветковић, инж.грађ.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ДИРЕКТОР</b>  Марина Агатуновић дипл. екон.</li> </ul> <hr/>

## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ..... 4

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

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО..... 6

1. О плана и подлоге за израду плана ..... 7
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда ..... 7
- 2.1 Извод из Просторног плана јединице локалне самоуправе Косјерић ..... 7
3. Постојеће стање ..... 11
- 3.1 Основна ограничења и проблеми..... 12
4. Општи циљеви израде Плана..... 13
5. Претежна намена простора и друга планска одређења..... 13
6. Биланс површина ..... 14
7. Закључак..... 15

### ГРАФИЧКИ ДЕО..... 16

1. Катастарски план са границом обухвата плана ..... Р 1:10 000
2. 1. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта  
број 1 – Намена простора ..... Р 1:50 000
2. 2. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта  
број 2 – Мрежа насеља и инфраструктурни системи ..... Р 1:50 000
2. 3. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта  
број 3 – Заштита и туризам ..... Р 1:50 000
2. 4. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта  
број 4 – Спровођење плана ..... Р 1:50 000
3. Постојећа намена површина..... Р 1:5 000
4. Планирана намена површина..... Р 1:5 000

### ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

## **Р Е Ш Е Њ Е**

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте  
за израду:

# **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛЕШНИЦА**

одређујем:

**Марија Орлић Пољаковић, дипл. просторни планер  
број лиценце: 201 1622 18**

Директор:  
Марина Агатуновић дипл.екон.

---

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21) оглашава се:

## **РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ**

### **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ЛЕШНИЦА**

План генералне регулације за насељено место Лешница, ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насељено место Лешница, коју је донела Скупштина града Лознице на седници одржаној 25.03.2021. године (бр. одлуке 06-5/21-9-2/2).

Правни основ за Плана генералне регулације за насељено место Лешница 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, 83/2018, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20 и 52/21).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Плана генералне регулације за насељено место Лешница 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. ОБУХВАТ ПЛАНА И ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План генералне регулације за насељено место Лешница обухвата целу катастарску општину Лешница у општини Лозница. Површина Плана износи 2849 ha.

Као геодетска подлога за израду плана коришћен је дигитални катастарски план за катастарску општину Лешница достављен од стране инвеститора.

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

Плански основ за израду Плана генералне регулације за насељено место Лешница је: Просторни план града Лознице („Службени лист града Лознице”, број 7/21).

##### **2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ**

(„Службени лист града Лознице”, број 7/21)

##### **• НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА**

Грађевинско земљиште обухвата изграђени простор свих 54 насеља. Већи део од укупне површине грађевинског земљишта су грађевинска подручја неколико урбаних и делимично урбаних насеља. Компактно грађевинско подручје претежно урбаног типа обухвата Лозницу, већи део Бање Ковиљаче и делове Липничког Шора, Лешнице, Новог Села и Драгинца.

Индивидуална стамбена намена, али са већом густином изграђености и са појединачним блоковима и објектима вишепородичног становања је заступљена у ободним насељима градског центра, делимично у Бањи Ковиљачи и Лешници.

Геоморфологија терена је утицала на начин формирања насеља, њихову типологију и начин коришћења земљишта.

Насеља која се формирају у брежуљкасто – брдској зони дуж река Јадар и Лешница су делимично збијеног типа око формираног центра у којем је углавном црква, школа и услужни сектор. Мање групације домаћинства су грађене по целом атару. Саобраћајна мрежа је разграната и неправилна са променљивом регулацијом.

### **Пољопривредно земљиште**

Земљиште највећег бонитета је уз дринску котлину у насељима Ново Село, Лешница, Стража, Доњи Добрић, Козјак, Липнички Шор, Лозничко поље, у којима је ратарство најзаступљенија пољопривредна грана.

### **Шумско земљиште**

Површине под шумама су претежно у јужном и северо – источном делу градске територије у насељима Чокешина, Јадранска Лешница, Каменица, Јошева, Милина, Коренита, Ступница, Цикоте, Пасковац, Зајача и Горња Борина.

### **Геолошка својства и минералне сировине**

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 30m. Повлату терасних седимената изграђују хумус и барски седименти мале моћности. Алувијалне наслаге имају највеће распрострањење у долинама Дрине, Јадра, Корените и Лешнице. Изграђују их шљункови, пескови и суглине, а дебљина је местимице већа од 40m.

## **2.3. ВОДЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**

Хидрографска мрежа на територији града Лозница припада сливу реке Дрине. Највећа притока Дрине на планском подручју је Јадар, а од мањих притока су Штира, Трбушница, Жеравија, Криваја, Боринска река и друге. Слив реке Дрине – водотока I реда обухвата водотокове: река Јадар, река Лешница, река Штира, река Трбушница, река Жеравија, река Криваја, Боринска река, Симића поток, Цигански поток и Дубоки поток. Слив реке Јадра - водотока I реда обухвата водотокове: река Церница, река Коренита, река Ликодра, река Пецка, река Брезовица, река Раковица и Ступничка река.

### **3.1. СТАНОВНИШТВО, СОЦИЈАЛНИ РЕСУРСИ И СТАНОВАЊЕ**

Посматрањем демографских обележја и на основу извршене процене могу се издвојити следеће **категирије насеља**, која одражавају различите демографске прилике:

– „врло повољне“ демографске услове имају насеља : Лозница – градско подручје, Клупци, Лозничко поље, Липнички шор, Руњани и Лешница;

– „повољне„ демографске услове имају: Лешница, Воћњак, Јадранска Лешница, Јелав, Плоча, Горње Недељице и Коренита;

### **3.2. МРЕЖА ЦЕНТАРА И НАСЕЉА**

Основа просторне организације и будућег развоја мреже насеља и центара према стратешким опредељењима, јесте даље јачање и развој Лознице као градског центра,



односно оних насеља који су се својим карактеристикама истакли као центри мањег или већег гравитационог утицаја (пре свега Лешница и Бања Ковиљача).

Према овој концепцији, даље ће се развијати следећа хијерархија насеља и центара:

- II ранг - **секундарни центри заједнице насеља** (Лешница и Бања Ковиљача) - представљају матичне центре за насеља, која се на њих непосредно наслањају. Они су нуклеуси, око којих се формирају основне заједнице насеља. Они треба да омогуће остваривање принципа „концентрисане децентрализације”, односно груписање становништва;

#### **4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ**

##### **o Текуће и будуће инвестиције**

Постојећи модел организације производно-пословних садржаја представља полицентричну мрежу са магистралним правцима као окосницама развоја, дуж којих су оформљени или планирани већи центри:

- Лешница - по моделу града Лознице, али мањих просторно-физичких капацитета;

#### **6.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Инфраструктурни коридор државног пута I Б реда број 26 измешта државни пут I Б реда број 26 из грађевинских подручја Новог Села, Лешнице, Јелава и Липничког Шора.

#### **6.2.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Лешница као веће насеље нема никакав канализациони систем, али постоји израђена техничка документација са комплетном примарном и секундарном мрежом. За прераду је планирано мини постројење за прераду отпадне воде капацитета 6000ЕС, у коме ће се пречиставати отпадна вода из Лешнице и Новог Села.

#### **6.3.2. ГАСИФИКАЦИЈА**

Непосредна близина магистралног гасовода, као и знатне предности природног гаса над осталим видовима енергије, инвестиционом и експлоатационом погледу, чине добре претпоставке за примену природног гаса у сектору широке потрошње пре свега града Лозница, Бање Ковиљаче и Лешнице.

#### **7.2. ЗАШТИТА, УНАПРЕЂЕЊЕ И УРЕЂЕЊЕ ПРЕДЕЛА**

**Развој урбаних предела** се у првом реду односи на насеља градског и варошког типа – Лозница, Бања Ковиљача, Лешница и Драгинац, са нагласком да постоји аутохтоност појединачних насеља коју треба очувати.

#### **7.4. ЗАШТИТА И ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА**

**Предео изузетних одлика (ПИО) Планина Цер** је у поступку заштите и за овај простор у току је израда Просторног плана подручја посебне намене планине Цер којим се одређује простор за установљење заштићеног подручја на основу Закона о заштити природе. У случају измена Нацрта ППППН планине Цер, примењиваће се усвојени план. Према прелиминарним резултатима студије Завода за заштиту природе Србије, заштићено подручје ће као предео изузетних одлика обухватити површину око 6260 ha и то теме/гребен и делове планинских страна Цера и Видојевице, на територији града Шапца (делови катастарских општина Румска, Двориште, Десић, Радовашница, Бела Река и Петковица) и

Лознице (делови катастарских општина Чокешина, Ново Село, Лешница, Доњи Добрић, Јадранска Лешница, Јошева, Каменица, Милина, Трбосилге и Текериш).

## 7.5. ЗАШТИТА И ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На простору плана налазе се следеће **евидентирани непокретна културна добра**: (1) Црква Св. апостола Петра и Павла, Лешница; (2) Црква Св. пророка Илије, Јадранска Лешница; као и **археолошка налазишта**: (34) Лешница, Лопатар, равничарско насеље, позни неолит; (35) Лешница, Њива Рада Шкрбића, равничарско насеље, прелазни период из бронз. у гвозд. доба; (36) Лешница, ПИК Гучево, равничарско насеље, позни неолит; (37) Лешница, Шанац-Клеје, хумка, бронзано/гвоздено доба; (38) Лешница, Забран, равничарско насеље, позни неолит; (39) Лешница, (Велика) непознат енеолит, прелазни период из бронз. у гвозд. доба.

## 2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 2.5. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ И ПОШТАНСКИ САОБРАЋАЈ

#### ○ ПТТ саобраћај

Поред градских, на територији града постоје поштанске јединице у следећим местима: Текериш, Тршић, Коренита, Лешница, Козјак, Јелав, Јадранска Лешница, Зајача, Драгинац, Доња Бадања, Горње Недељице, Воћњак, Бања Ковиљача и Доњи Добрић.

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

### 3.1.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

Претежан тип становања у свим насељима, осим Лознице, Бање Ковиљаче и делимично Лешнице, је породично становање. Насеља у зони дринске котлине су урбанијег карактера са мањим бројем мешовитих домаћинстава (становање – пољопривреда) и у којима се може очекивати изградња вишепородичног становања.

### 3.1.4. ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА, ПРИВРЕДЕ И ПРОИЗВОДЊЕ

Развој привредних/радних зона усмеравати у насеља: Липнички Шор, Јелав, Лешница, Ново Село, Јадранска Лешница, Руњани, Грчара, Горње Недељице, Доње Недељице, Слатина и Драгинац.

## 1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### 1.1. НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПЛАНА

Одредбе овог плана се **не примењују** директно на подручје ПГР за насељено место Лозница („Сл. лист града Лознице, бр. 3/14), ПГР за насељено место Бања Ковиљача („Сл. лист града Лознице“, бр. 4/11), ПГР за насељено место Доња Бадања („Сл. лист града Лознице“ број 6/13), ПГР за насељено место Лешница („Сл. лист града Лознице“ број 7/11), односно за подручје планова који ступањем на снагу овог плана остају на снази, у целисти или деловима (дефинисано у наредном поглављу).

## 1.2. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ НИЖЕГ РЕДА

- Потребна је израда:
- Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лешница – у деловима који су у супротности са овим планом и планом детаљне регулације државног пута бр. 26. Препорука је да се уради и Измена и допуна у целости.

## 3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Лозница се налази у западном делу Републике Србије. Припада Мачванском округу и налази се уз државну границу Републике Србије са Босном и Херцеговином, уз реку Дрину. Поред општинског центра Лознице, град има још 46 катастарских општина са укупно 54 насеља.

Лешница се налази у северном делу територије општине Лозница и граничи се са атаром насеља Ново Село на северо-истоку, Јелавом, Стражом и Доњим Добрићем на југу а на западу природна и административна граница је река Дрина.

Територија насеља је неправилног облика, издужена у працу северозапад-југоисток.

Насеље Лешница налази на десној обали истоимене реке у подножју Видојевице, огранка планине Цер.

Насеље је збијеног ушореног, друмског и крстастог типа, и за разлику од осталих насеља овог типа која су мање више насељску структуру формирале спонтано, Лешница има планску оријентацију основне мреже улица, као последицу планских интервенција.

У насељу Лешница према попису из 2011. године било је 4276 становника, 1516 домаћинстава, а просечан број чланова по домаћинству је 3,12.

### Начин коришћења земљишта у границама Плана

У обухвату Плана налази се изграђено земљиште намењено становању, јавним функцијама, комуналним површинама, привреди.

Површине за јавне намене и објекте чине саобраћајни објекти и површине, комунална инфраструктура, трафостаница, гробље, објекат образовања (основна школа) и објекат социјалне заштите (вртић), здравства (здравствена станица), пијаца, објекат цркве, канцеларија МУП-а, Дом културе, Ватрогасни дом, зелена површина (парк) и спорт и рекреација.

У самом центру насеља, поред јавног парка смештена је и црква Св. апостола Петра и Павла.

Остало грађевинско земљиште заузима преостале површине намењене претежно становању са услугама, становању, пословању и производњи. У источном делу насеља смештен је Ловачки дом, у власништву Ловачког удружења Видојевица.

У централном делу насеља заступљено је претежно становање са услугама. У приземљу објеката је заступљено пословање, углавном су то у питању прехранбене продавнице, продавнице мешовите робе, пекаре, гвожђаре, кафане, док је спратни део намењен за становање. Заступљени су објекти у низу, а има и слободностојећих објеката. Преовлађујућа спратност објеката је П+1 до П+2. Евидентирана су три вишепородична објекта у центру насеља.

Даље од центра насеља, заступљено је породично становање, са мањим уделом услужних делатности.

Производно привредне делатности углавном су лоциране дуж некадашње трасе државног пута или као појединачне мање локације у ширем обухвату. У питању су мањи производни погони и занатски тип производње са чистим погонима и складиштењем чистих сировина који не смеју да угрожавају животну средину.

У западном делу насеља Лешница, између река Дрине и Јадар смештен је рибњак.

У североистом делу насеља налази се некадашњи индустријски комплекс (производња опекарских производа), који је у стечају „ 1 мај „.

Локација постојећег гробља је у западном делу Лешнице. Капацитет постојећег гробља је потрошен, тако да је неопходно планирати проширење на суседне парцеле.

Велики део Плана заузимају пољопривредно, шумско и водно земљиште. Водно земљиште представља река Дрина, њена отока, реке Јадар и Лешница и мањи потоци.

Део пољопривредног земљиште представља комасирано земљиште које је у појединим деловима угрожено нелегалном градњом.

Кроз планско подручје пролазе следећи државни коридори:

-**државни пут I Б реда број 26**, Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Мали Зворник), деоница 02615 од km 105+477 до km 111+053

-**регионална пруга Рума - Шабац – Распутница Доња Борина државна граница- (Зворник Нови).**

Усвајањем Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лозница („Службени лист града Лознице” број 4/20) дошло је до измештања постојећег **државног пута I Б реда број 26 из самог насеља, из централне зоне**. 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 нова саобраћајна решења у повезивању насеља са новопланираним државним путем, и нова саобраћајна решења која повезују површине које су се сад нашле са друге стране новопланираног државног пута.

### 3.1. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Текући проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологија терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима града.

Ограничења условљена достигнутим степеном развоја насеља и одвијањем његових функција огледају се у:

- недовршеном развоју уличне мреже у периферним деловима, што има за последицу неправилну блоковску структуру
- нелегална стихијска градња стамбених објеката, често лошег квалитета, које је недовољно инфраструктурно опремљено, неповољно утиче на успостављање правилних регулационих и нивелационих услова за дате зоне
- неповољна катастарска структура земљишта, која се огледа у великим површинама катастарских парцела у периферним деловима грађевинског подручја, условљава дефинисање нове парцелације и капацитета стамбених група
- недостатак мање мешовите радне зоне, а самим тим слабија доступност радних места

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, нарочито на комасираном земљишту
- постоје значајни конфликти у погледу планираних инфраструктурних коридора и постојеће изграђености
- недовољна заштита пољопривредног, шумског и водног земљишта.

#### 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насељено место Лешница је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу. Израдом Плана омогућава се реалнији приступ у планирању изградње објеката и бољу искоришћеност простора, као и иницијативама грађана да се омогуће повољнији услови за изградњу.

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

Циљеви израде Плана генералне регулације су:

- успостављање зонинга стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним карактеристикама, у циљу равномерног развоја подручја Плана
- развој мешовите намене дуж трасе измештеног државног пута, у циљу развоја и унапређења насеља
- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром;
- усклађивање саобраћајне инфраструктуре са усвојеним Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лозница
- заустављање непланске изградње
- 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

За предметно подручје је донет План генералне регулације за насељено место Лешница („Службени лист града Лознице”, број 7/11 и 13/15). Услед потешкоћа које су се појавиле приликом спровођења истог, приступило се израдити новог Плана генералне регулације за насељено место Лешница који мора бити усклађен са Законом о озаконењу објеката („Службени гласник РС”, број 96/15, 83/18 и 81/20 - одлука УС) и важећим законима и правилницима у делу просторног и урбанистичког планирања, 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). Неопходно је извршити усклађивање планираних намена у простору са ажурним катастарско-топографским подлогама, као и са ажурним плановима и условима заштите простора, усклађивање са новонасталим променама у простору и омогућавање реалнијег приступа у планирању изградње објеката узимајући у обзир пристигле иницијативе грађана како би се омогућили повољнији услови за изградњу.

Планирано је проширење постојећих видова становања. Како је у питању измена планског документа, у току израде Нацрта плана преиспитаће се и по потреби кориговати сами параметри свих врста становања као и осталих намена.

Дуж некадашње трасе државног пута планирана је мешовита намена, која представља могућност развоја становања заједно са услужним и привредним делатностима и производњом који не смеју да угрожавају животну средину, тј. потпомаже се већ постојећи правац развоја насеља.

Туристичко угоститељски потенцијал препознат је у непосредном окружењу ловачког дома.

Поред садржаја у наведеним целинама предвиђа се одговарајућа саобраћајна инфраструктура са одговарајућим бројем паркинг простора.

Северозападни део насеља, дуж водотокова треба уредити и искористити за потребе развоја спорта и рекреације, уредити купалишта, изградити шеталишта, пешачке и бициклическе стазе...

## 6. БИЛАНС ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	
	ha	%	ha	%
<b>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
<b>ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>				
Железничко земљиште	11,66	0,41	11,69	0,41
Путно земљиште	85,71	3,01	92,80	3,26
Планирани коридор I Б реда бр.26 <sup>1</sup>	-		86,99	3,05
Јавни објекти	1,80	0,06	1,62	0,06
Пијаца	0,39	0,01	0,39	0,01
Пошта	0,03	0,001	0,03	0,001
Трафостаница	0,29	0,01	0,29	0,01
Гробље	2,72	0,09	4,57	0,16
Црква	0,55	0,02	0,55	0,02
Спорт и рекреација-игралиште	3,13	0,11	3,13	0,11
Парк	0,97	0,03	0,97	0,03
<b>ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ</b>				
Становање са услугама	9,30	0,33	25,53	0,89
Становање	252,04	8,85	284,10	9,97
Пословање и производња	27,54	0,97	-	-
Мешовита намена-услуге, пословање и производња са становањем	-	-	45,49	1,60
Пословање	-	-	13,62	0,48
Туризам и угоститељство	-	-	4,85	0,17
Ловачки дом	0,33	0,01	0,33	0,01
<b>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
Водно земљиште	351,32	12,33	351,32	12,33
Водно земљиште реке Дрине	27,08	0,95	27,08	0,95
<b>ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
Шумско земљиште	808,80	28,39	793,79	27,86
<b>ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
Пољопривредно земљиште	428,30	15,02	420,01	14,77
Пољопривредно земљиште-комасација <sup>2</sup>	758,03	26,96	661,85	23,23
<b>НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
Неизграђено	76,61	2,69	-	-
УКУПНО	2849,00	100	2849,00	100

<sup>1</sup> у укупну површину планираног коридора државног пута, укључене су и површине под објектима планираним за измештање

<sup>2</sup> Од укупне приказане површине комасираног земљишта изузете су изграђене површине

## 7. ЗАКЉУЧАК

План генералне регулације за насељено место Лешница има за циљ да пропише услове будуће изградње у оквиру плана. Поред тога, а на основу смерница из планова вишег реда, ПГР 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.

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 насељу, повећава доступност свих функција корисницима целе територије насеља, потпомаже конфор становања, рада и коришћења слободног простора подижући га на виши ниво.

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 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.

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

За даље потребе израде Нацрта плана приступа се изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Марија Орлић Пољаковић  
дипл. просторни планер

---

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарски план са границом обухвата плана .....	Р 1:10 000
2. 1. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 1 – Намена простора .....	Р 1:50 000
2. 2. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 2 – Мрежа насеља и инфраструктурни системи .....	Р 1:50 000
2. 3. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 3 – Заштита и туризам .....	Р 1:50 000
2. 4. Извод из Просторног плана града Лознице – Реферална карта број 4 – Спровођење плана .....	Р 1:50 000
3. Постојећа намена површина.....	Р 1:5 000
4. Планирана намена површина.....	Р 1:5 000



## **ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

1. Одлука о изради Плана генералне регулације за насељено место Лешница (бр. одлуке 06-5/21-9-2/2)

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19 и 37/19, 9/20 и 52/21), одговорни урбаниста даје:

### **ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Одговорни УРБАНИСТА Плана генералне регулације за насељено место Лешница,

Марија Орлић Пољаковић, дипл. просторни планер

### **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

да је елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;

Одговорни урбаниста:	Марија Орлић Пољаковић, дипл. просторни планер
Број лиценце:	201 1622 18
Печат:	Потпис:

Место и датум: Аранђеловац, октобар 2021. године

