

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛОЗНИЦА



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА
У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У
ЛОЗНИЦИ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић,
дипл.инж.арх.

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**

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ
НАРУЧИЛАЦ:	Д.О.О. Гучево, Лозница
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Ратних војних инвалида 4</p> <ul style="list-style-type: none">• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none">• РАДНИ ТИМ: Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Катарина Илић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Тијана Лукић, дипл.пр.планер, маст.инж.зашт. жив.сред. Саша Цветковић, инж.грађ. Наташа Цветковић, инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Никола Перовић, дипл.инж.геод. Мира Продановић, арх.техничар <p>Сарадници: Дејан Петровић, дипл.инж.ел.</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">• ДИРЕКТОР Марина Агатуновић, дипл.екон.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	4
1. Решење о регистрацији предузећа	
2. Решење о постављању одговорног урбанисте	
3. Копија лиценце одговорног урбанисте	
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	7
1. Опис граница Плана.....	8
2. Обавезе и смернице из планских докумената вишег реда	9
2.1. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница	9
3. Постојеће стање	10
3.1. Начин коришћења земљишта у границама плана.....	10
3.2. Основна ограничења и проблеми.....	10
4. Општи циљеви израде Плана.....	11
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења.....	11
6. Биланс површина	13
7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	14
ГРАФИЧКИ ДЕО.....	15
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.....	15

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Изјава 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

одређујем:

**Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1368 13**

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.екон

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, 9/2020 и 52/21), одговорни урбаниста даје:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни УРБАНИСТА Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици
Филипа Кљајића у Лозници,

Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни урбаниста: Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 1368 13

Печат: Потпис:

Место и датум: Аранђеловац, јул 2021. године

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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У УЛИЦИ ФИЛИПА КЉАЈИЋА У ЛОЗНИЦИ

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници ради се на основу Одлуке о изради *Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници* (бр. 06-5/21-9-2/4 од 25.03.2021.год).

Правни основ за израду Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници ("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, 145/83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21)

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића 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 Филипа Кљајића (са југоисточне стране), парцелом основне школе "Вук Караџић" (са источне стране), са северне стране улицом Тичерска, са западне кп. бр. 3856/3,3851/1,3842, 3841, 3843.

У обухвату Плана су:

- Делови к.п.бр. 2202, 2212, 2213, 2203, 2204, 1787/1, 3845, 2209, 2217, 1786/1, 1786/5, 1786/4, 1786/2, 1786/3, 1787/2, 1785.
- Целе парцеле: 3848, 3846, 3847, 3849, 3850 све К.О. Лозница

Површина обухвата плана износи око **5.00** ha.

У случају неког неслагања графичког прилога и овог пописа меродаван је графички прилог бр. 1 - *Катастарски план са границом* Р 1:1000

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 План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића 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

(„Службени лист града Лознице“, бр. 3/14 и 13/18).

Дугорочна организација, уређење и грађење на подручју града је регулисана Планом генералне регулације за насељено место Лозница његовим доношењем 2014. године. Овим планом су одређене смернице за развој активности и намену површина, као и услови за развој и изградњу, односно искоришћавање потенцијала које територија насељеног места нуди, а у циљу просторног уређења насељеног места са основном регулацијом и правилима градње.

Изменама Плана генералне регулације се приступило да би се план ускладио са Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ бр. 96/15), правилницима као и да би се употпуниле и ажурирале подлоге за план.

Донета је обавеза израде Плана детаљне регулације за **простор на к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849 који је у власништву ПД „Гучево“ без ограниченог рока и на терет власника парцела.**

• 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.

• ПЛАНСКО СТАЊЕ

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.

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.

Смернице за спровођење плана

Спровођење ће се вршити:

Планом генералне регулације су дефинисане зоне за израду планова нижег реда и то у зони ужег градског центра на простору блока Гимназије, на простору оивиченом улицама Солунских бораца, Анте Богићевића, Владе Радовановића и новоформираном улицом која прелази преко дела кп. 11941 (**на терет ПД „Гучево” односно власника овог простора**), **за к.п. број 3845, 3846, 3847, 3848, 3849**

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Посматрано подручје се налази северно у односу на центар града Лознице, у делу шире градске централне зоне. Границом плана су обухваћене парцеле некадашњег пољопривредног добра "Гучево" са саобраћајницама у окружењу.

Простор планиран за изградњу ослања се на улице Филипа Кљајића са јужне стране и Тичерском са Севера.

3.1. Начин коришћења земљишта у границама плана

Плански обухват је површина око 5,00 ha са нај већим процентом пољопривредног земљишта. Парцеле су већим делом неизграђене - пољопривредно земљиште осим кп.бр. 3845 и 3848 на којима су постојећи објекти пољопривредног добра "Гучево".

На пољопривредном земљишту заступљене су обрадиве оранице.

3.2. Основна ограничења и проблеми

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Простор обухваћен Планом је делимично изграђен и као такав није потпуно инфраструктурно опремљен. Потребно је простор опремити свом инфраструктуром како би простор био приведен намени.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу.

Посебни циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
- дефинисање и регулација односа земљишта за површине јавне и остале намене;
- регулација површина и објеката јавне намене;
- дефинисање правила уређења и правила грађења;
- развој комуналне инфраструктуре и опремање локације;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- стварање правног основа за решавање имовинско-правних односа
- стварање услова за очување и унапређење животне средине, природних вредности

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Према Изменеама и допуннама плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лознице“, бр. 3/14 и 13/18) простор у обухвату планиран је за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони града. Простор у обухвату плана подељен је на два блока саобраћајницом најижег ранга.

Планом детаљне регулације планира се изградња висепородичног становања на већем делу обухвата. На делу обухвата који се ослања на улицу Филипа Кљајића планирају се објекти терцијалних делатности у оквиру компатибилних намена вишепородичном становању.

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони града

Парцела:	<ul style="list-style-type: none"> -минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте.....500 м² - за објекте у низу 400 м² -минимална ширина парцеле -за објекте у низу..... 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) <p>Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.</p>
Индекс заузетости:	<ul style="list-style-type: none"> -максимални индекс заузетости на парцели40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама50%
Висинска регулација:	<p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимална спратност објеката По+П+4 -максимална висина објеката - до коте слемена 18,0 м <p>Дозвољено је незнатно повећање спратности планом нижег реда (нпр.</p>

	на великим неизграђеним површинама - простор касарне у Клупцима, Старог расадника, уз ОШ „Вук Караџић”, зона III Лагатор и сл.). На овај начин, могу се нагласити улазни правци у град (из правца Шапца и Ваљева).
Хоризонтална регулација:	<p>-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м</p> <p>-растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <p>-за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м</p> <p>-за објекте у низу 2,5 м</p> <p>-за двојне објекте 4,0 м</p> <p>-растојање објекта од бочних суседних објеката</p> <p>- слободностојећи објекти 1/2 х вишег објекта</p> <p>-у прекинутом низу 1/3 х вишег објекта</p> <p>- двојни објекти 1/2 х вишег објекта</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0 м</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>-спратност помоћног објектаП</p> <p>-максимална висина помоћног објеката</p> <p>-до коте слемена 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.

Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, приградске, викенд, руралне зоне)

Намена:	-услужно-трговинске делатности: -робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-
----------------	---

	<p>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</p>
Парцела:	<p>- минимална површина парцеле.....300 м² - минимална ширина парцеле.....15 м</p>
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели 70%
Висинска регулација:	<p>- максимална спратност објекта..... По+П+4 - максимална висина објекта.....18,0 м дност или сл.)</p>
Хоризонтална регулација:	<p>-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте... 1/4 x вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти 1/2 x вишег објекта - у прекинутом низу 1/3 x вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0 м</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>- спратност помоћних објеката.....П - максимална висина помоћног објекта.....5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p>
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).
------------------------	--

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	0,59	11,8	0,89	17,08
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
Вишепородично становање	-	-	2,52	50,04
терцијалне делатности	-	-	1,59	31,80
Привредна делатност-ПД "Гучево"	1,04	20,8	-	-
Неизграђено земљиште	3,37	67,4	-	-
УКУПНО	5,00	100	5,00	100

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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.

Очекивани ефекти су у погледу изградње и уређења неизграђеног простора који се налази у ширем центру градске зоне.

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
Јадранка Каралић,
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.....Р 1:10000
3. Постојећа намена површина..... Р 1:1000
4. Планирана намена површина..... Р 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса у улици Филипа Кљајића у Лозници