

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19 и 47/25) и члана 40. и 84. Статута града Лознице („Службени лист града Лознице", број 1/19 - пречишћен текст), Скупштина града Лознице на седници одржаној _____ 2026. године, донела је

О Д Л У К У

о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница

Члан 1.

Доносе се Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Лозница (у даљем тексту: Измене и допуне Плана).

Члан 2.

Обухват Измена и допуна Плана поклапа се са обухватом Плана генералне регулације за насељено место Лозница („Службени лист града Лознице”, број 3/14 и 13/18) и представља површину од 4677ха.

Члан 3.

Основни циљеви доношења Измена и допуна Плана су:

- Усклађивање планских решења имајући у виду донет План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лознице („Службени лист града Лознице” број 4/20);
- Усклађивање планских решења имајући у виду донет 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);
- Измена саобраћајног решења, тако да буде прилагођено фактичком стању, усвојеним планским документима, конфигурацији терена и у складу са техничким стандардима за ову врсту објеката;
- Усклађивање планираног грађевинског подручја са изграђеним подручјем и објектима у складу са прописима о „легализацији” објеката и др.;
- Измена и усклађивање планиране претежне намене земљишта и свих елемената плана према усвојеном саобраћајном решењу;
- Преиспитивање планиране намене површина;
- Дефинисање потребног начина даље разраде плановима детаљне регулације.

Општи циљеви доношења Измена и допуна Плана су:

- Одрживи урбани развој насеља Лозница у складу са плановима вишег реда;
- Урбани развој планиран према потребама становника, унапређењем постојећих саобраћајних решења, променом начина коришћења грађевинског земљишта, променом правила грађења у зависности од зоне тј. типичне насељске целине; подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора кроз препознавање, уз активирање и заштиту природних и културних добара у обухвату измена и допуна плана;
- Урбана обнова, инфраструктурно уређење насеља и прилагођавање планских решења потребама становника и условима изградње;

-Очување и афирмисање природних и створених потенцијала кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину. Простор се уређује, гради и штити уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите животне средине, природе, природне и културне баштине.

Члан 4.

Саставни део ове одлуке су Измене и допуне Плана, састављене из: текстуалног, графичког и документационог дела.

Саставни део документационог дела плана је и Извештај о стратешкој процени утицаја Измена и допуна Плана на животну средину, урађен од стране „Инфоплан” доо Аранђеловац.

Члан 5.

Текстуални део Измена и допуна Плана се објављује у „Службеном листу града Лознице”.

Члан 6.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број:
Датум:
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИЦА
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милена Манојловић Кнежевић, с.р.

Тачност оверава
СЕКРЕТАР СКУПШТИНЕ ГРАДА

Дејан Марковић, дипл.правник

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење ове Одлуке је садржан у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члановима 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25).

Чланом 35. став 8. Закона о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Чланом 68. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања прописано је да након поступања обрађивача планског документа у складу са извештајем о обављеном јавном увиду, надлежни орган упућује плански документ у процедуру доношења.

Чланом 69. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања прописано је да уз предлог планског документа, који садржи текстуални и графички део, органу надлежном за доношење планског документа се достављају и обавезни прилози у форми образложења планског документа.

Плански основ за израду Измена и допуна Плана представља Просторни план града Лозница („Службени лист града Лознице“ бр. 12/11 и 13/11).

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради Измена и допуна Плана на седници одржаној дана 25.3.2021. године („Сл. лист града Лозница”, број 1/2021), након чега се приступило изради Измена и допуна овог планског документа.

Основни циљеви доношења Измена и допуна Плана су:

- Усклађивање планских решења имајући у виду донет План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута I-Б реда број 26 на административној територији града Лознице („Службени лист града Лознице” број 4/20);
- Усклађивање планских решења имајући у виду донет 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);
- Измена саобраћајног решења, тако да буде прилагођено фактичком стању, усвојеним планским документима, конфигурацији терена и у складу са техничким стандардима за ову врсту објеката;
- Усклађивање планираног грађевинског подручја са изграђеним подручјем и објектима у складу са прописима о „легализацији” објеката и др.;
- Измена и усклађивање планиране претежне намене земљишта и свих елемената плана према усвојеном саобраћајном решењу;
- Преиспитивање планиране намене површина;
- Дефинисање потребног начина даље разраде плановима детаљне регулације.

Општи циљеви доношења Измена и допуна Плана су:

- Одрживи урбани развој насеља Лозница у складу са плановима вишег реда;
- Урбани развој планиран према потребама становника, унапређењем постојећих саобраћајних решења, променом начина коришћења грађевинског земљишта, променом правила грађења у зависности од зоне тј. типичне насељске целине; подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора кроз препознавање, уз активирање и заштиту природних и културних добара у обухвату измена и допуна плана;
- Урбана обнова, инфраструктурно уређење насеља и прилагођавање планских решења потребама становника и условима изградње;

-Очување и афирмисање природних и створених потенцијала кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину. Простор се уређује, гради и штити уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите животне средине, природе, природне и културне баштине.

Дугорочна организација, уређење и изградња простора на подручју града уређени су Планом генералне регулације за насељено место Лозница, који је усвојен 2014. године. Овим планом утврђене су смернице развоја, намене површина, као и услови за изградњу и коришћење простора, у циљу рационалног и одрживог просторног уређења.

План генералне регулације је измењен и допуњен 2018. године ради усклађивања са тада важећим законским и подзаконским актима, посебно у области озакоњења објеката, као и ради ажурирања планских подлога.

На основу одлуке („Службени лист града Лознице“, бр. 1/21), приступило се новим изменама и допунама Плана, које се пре свега односе на:

- усклађивање са Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB реда број 26 („Сл. лист града Лознице“, бр. 4/20),
- усклађивање са Планом детаљне регулације деонице државног пута IB реда број 27 Ваљево–Лозница („Сл. лист града Лознице“, бр. 24/20),
- усклађивање са важећим законским и подзаконским прописима у области просторног и урбанистичког планирања,
- ажурирање катастарско-топографских подлога и услова заштите простора,
- уважавање новонасталих потреба у простору и иницијатива у погледу дефинисања грађевинског подручја, намена и услова изградње.

У складу са чланом 31. Закона о планирању и изградњи, Измене и допуне Плана дефинишу основне и компатибилне намене објеката по зонама. Изменама и допунама Плана уведен је нови методолошки приступ којим се прецизније дефинишу могућности изградње на појединачним парцелама. Оваквим приступом смањена је флексибилност у избору намена, али је истовремено обезбеђена већа јасноћа и примењивост планских решења.

Компатибилне намене дате су у посебној табели, при чему је утврђено да у случају замене основне намене не могу остварити веће урбанистичке параметре од оних дефинисаних за основну намену. Максимални параметри изградње условљени су претежном наменом парцеле.

У односу на ранија решења, извршена је ревизија намене на нивоу целог плана, што представља једну од његових кључних измена.

Зона ужег градског центра, која је раније била разрађена плановима детаљне регулације, преиспитана је услед њихове међусобне неусклађености, застарелости и ограничене примењивости. Део тих планова стављен је ван снаге, а правила уређења и грађења су обједињена и усклађена у оквиру овог планског документа. Постојеће зонирање је задржано, уз даљу поделу на карактеристичне потцелине.

Као један од кључних проблема идентификована је преоптерећеност централне зоне, нарочито у погледу саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Стога се планско решење заснива на развоју полицентричне структуре града, кроз измештање појединих намена из центра ка ванцентралним и приградским зонама.

Планира се релокација становања већих густина ка периферним деловима града, чиме се смањује притисак на централну зону. У ванцентралним и приградским подручјима формирају се опште стамбене целине и секундарни градски центри. Линеарни центри развоја планирани су дуж излазних праваца из града (ка Бањи Ковиљачи, Ваљеву и Шапцу).

Изменама и допунама Плана су предвиђене и нове зелене и рекреативне површине, имајући у виду уочен недостатак оваквих садржаја, нарочито у зонама интензивне изградње.

У делу општих правила грађења извршено је усклађивање са важећом регулативом.

Границе ужег и ширег градског центра су делимично кориговане, а уведена су и нова правила за резиденцијално и викенд становање, као и допуњена правила изградње на водном земљишту.

У посебним правилима за појединачне намене извршене су мање корекције, пре свега у зонама вишепородичног становања у централним деловима, где су одређени параметри смањени ради дестимулације даље интензивне изградње и усмеравања развоја ка периферији. Такође, у свим зонама уведени су строжији услови у погледу минималног процента зелених површина и обавезе формирања дечијих игралишта, нарочито у зонама вишепородичног становања.

Измене и допуне Плана прати и ревизија планиране инфраструктуре, чија је реализација предуслов за спровођење планираних решења.

Обим Измена и допуна основног плана не прелази 50% у односу на важећи план. Основни план остаје на снази, а Измене и допуне Плана чине његову интегрисану верзију.

У прилогу ове одлуке достављена су два Извештаја о извршеној стручној контроли нацрта Измена и допуна Плана, Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт Измена и допуна Плана, Извештај о обављеном поновљеном јавном увиду за део нацрта Измена и допуна Плана и Решење о давању сагласности надлежног органа на Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Измена и допуна Плана.

Имајући у виду напред наведено, предлаже се Скупштини града Лознице њено усвајање.