

На основу члана 49. 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 и 62/23) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС”, број 32/19) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове по заседању одржаном 05.02.2024. године, доноси

ИЗВЕШТАЈ
о извршеној стручној контроли нацрта
Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница

I УВОДНИ ДЕО

Предмет извештаја је извршена стручна контрола Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница, по тачки 2. дневног реда 22. седнице Комисије за планове града Лозница.

Скупштина града Лознице је усвојила Одлуку о изради Измена и допуна Плана на седници одржаној дана 25.03.2021. године („Сл. лист града Лозница”, број 1/2021).

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Одељење за планирање и изградњу донело је Одлуку о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница, број Сл./2021 од 25.2.2021. године.

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 16.9. до (закључно са) 30.9.2021. године.

Излагање материјала на рани јавни увид је организовано у канцеларији 130. Одељења за планирање и изградњу Градске управе Лозница. Сва заинтересована лица су била у могућности да поднесу примедбе и сугестије на изложен материјал у току трајања раног јавног увида у писаном облику.

Представник обрађивача Измена и допуна Плана је за време трајања раног јавног увида давао информације о предложеним решењима заинтересованим лицима.

За време трајања раног јавног увида упућене су примедбе на материјал од стране: „Градекс” доо Лозница, Зорице Милић из Лознице, Ђорђа Којића из Лознице, Групе грађана из улица Мајор Јаше Ђурђевића, Змај Јовине и Солунске из Лознице, Дамјана Павлова из Лознице, Јованке Павлов и Драгослава Петровића из Лознице (заједничка примедба), Жељка Марковића из Лознице, Групе грађана из Улице Бакал Милосава из Лознице, Драгомира Јовановића и Душанке Лазић из Лознице (заједничка примедба), Зоре Цветковић и Ђурђице Сакић из Лознице (заједничка примедба), Николе Заграђанина и Биљане Петровић из Лознице (заједничка примедба), Свјетлане Гавриловић из Лознице, Уроша Гавриловића из Лознице, Станисава Марковића из Брњца, Милоша Јовановића из Лознице, Сађе Крсмановић из Лознице, Милутина Живковића из Лознице, Александра Петровића из Београда, Александра Петровића из Београда, Зорана Пејаковића из Лознице, Николе Ђукића из Лознице, Вука Пуљезевића из Лознице, Ирене Симић из Лознице, Гордане Максимовић из Лознице, Обрада Васиљевића из Лознице, „Ракета АБ” доо Лозница, Групе грађана и привредника из Улице Георгија Јакшића из Лознице, „Храст” доо Лозница, Милана Радивојевића из Лознице, Миодрага Обрадовића из Лознице, Миладина Рашевића из Лознице, Владимира Кнежевића из Лознице, Мирјане Кривокапић из Лознице, Драгане Ђокић из Лознице, Миодрага Станимировића из Лознице, Зорице Милић, Радоја Аврамовића и Славке Аврамовић из Лознице (заједничка примедба), Милутина Мијаиловића из Лознице, „4М-Пириси” доо Лозница, Мирослава

Милошевића из Лознице, Видоја Радојичића из Лознице и Весне Плавшић из Лознице. Након завршеног раног јавног увида упућене су две примедбе од стране: Милована Андрића и Марије Степановић из Лознице (заједничка примедба) и од Милана Аврамовића из Лознице.

Пре одржавања раног јавног увида упућене су примедбе-иницијативе од стране: Радаљац Росанде из Лознице, Милутина Мијаиловића из Лознице, Катарине Јанковић из Лознице, Миодрага Деспотовића из Лознице, Милене Лукић из Лознице, Слободанке Деспотовић из Лознице, Миодрага Деспотовића из Лознице, Драгана Ђурића из Лознице, Раденка Алимпића из Лознице, Михаила Куновчића из Лознице, Слободанке Ракић из Лознице, Групе грађана из улица Мајор Јаше Ђурђевића, Змај Јовине и Солунске, Милана Лукића (пуномоћник Драгомира Јовановића) из Лознице, Групе грађана из улица Мајор Јаше Ђурђевића, Змај Јовине и Солунске, Надежде Радуловић из Лознице, Групе грађана из улица Мајор Јаше Ђурђевића, Змај Јовине и Солунске, Станислава Марковића из Лознице, Рада Јањића из Лознице, Дејана Јовичића из Лознице и Љубинке Николић из Лознице.

II ПРЕТХОДНЕ АКТИВНОСТИ НА СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Комисија за планове града Лозница је на 7. седници одржаној 22.10.2021. године донела

ЗАКЉУЧАК

где се усваја Извештај о обављеном раном јавном увиду поводом израде Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница.

Чланови комисије су изнели сугестије да је у погледу изнетих приговора, поготово у делу проширења зоне вишепородичног становања, потребно прибавити став града, као и то да је, да би се одговорило на изнете захтеве грађана, потребно урадити једну опсежну анализу просторних могућности, постојећих капацитета и правца развоја града.

Сугестија је да се приликом израде нацрта и дефинисања обухвата измена и допуна плана преиспитају законске могућности проширења обухвата Измена и допуна Плана на тај начин да се обухвати цела катастарска општина Лозница, у оквиру чијих граница је одређена територија насељеног места Лозница.

Обрађивач плана "Инфоплан" доо из Аранђеловца је доставио Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница на стручну контролу 21.12.2023.године.

III ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ

На 22. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 05.02.2024. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 12⁰⁰, присуствовали су:

Чланови Комисије: Драгана Јовановић дипл.инж.арх. (председник), Златомир Вукашиновић дипл.инж.грађ. (заменик председника), Зоран Ђелов дипл.инж.арх. (члан), Снежана Павловић дипл.просторни планер (члан), Виолета Петровић дипл.инж.арх.(члан), Владан Спасеновић струк.маст.инж.геод. (члан) и Душко Вукотић дипл.инж.грађ. (члан).

Представници Одељења за планирање и изградњу: Владан Трипковић (начелник Одељења), Весна Стефановић, Биљана Илић, Данијела Терзић и Ана Крстић.

На основу члана 49., а у вези чл. 50. и 52. 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 и 62/23) и Пословника о раду Комисије за планове града Лознице, Комисија за планове је на 22.седници одржаној 05.02.2024. године, донела следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Комисија за планове није дала позитивно мишљење на Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница. Пошто обрађивач поступи по примедбама и сугестијама Комисије, а по провери надлежног Одељења, Нацрт Измена и допуна Плана је потребно доставити поново на стручну контролу.

II Потребно је исправити следеће:

- У нацрт уврстити сугестије града и коментаре на примедбе са раног јавног увида који су раније дати обрађивачу;
- Уз Шабачки пут неопходно размотрити да се за вишепородично станоавње предвиди већи простор, с обзиром да су на појединим деловима обухваћене мале парцеле неусловне за ову намену и да се на овом потезу а и иначе направи прелаз од вишепородичног ка зони породичног становања преко становања средњих густина;
- Проверити да ли је истекао **рок важења прибављених услова** јавних предузећа и других установа;
- Пошто је потребно извршити **веће измене и допуне основног плана**, него што је то при доношењу Одлуке о приступању изради планирано, а неопходне измене планских решења (подела на целине и зоне, правила грађења и др.) није могуће уклопити у концепцију, структуру и методологију израде основног плана, потребно је размотрити могућност израде новог ППР-а;
- **Дати детаљнију поделу на целине, зоне, подзоне, блокове и сл., као и конкретнија правила грађења за сваку специфичну зону, подзону, блок и сл.;**
- Дефинисати **посебна правила грађења за организовање пословног простора** (врсте делатности и др.) у оквиру стамбено-пословних објеката или у засебном објекту на парцели у оквиру стамбених зона/подзона или блокова, а у зависности од тога којој целини припадају (централна зона, ванцентрална зона, рурална зона и др.) и положаја у насељу;
- С обзиром да је у поглављу 6.3.6.Развој продукционих делатности, наведено да се у границама обухвата плана **око 30% површина може користити у пољопривредне сврхе**, у правилима грађења дозволити: прераду пољопривредних производа на сопственом газдинству и производњу малих количина хране за продају на локалном тржишти или у оквиру сеоског туристичког домаћинства, (мала прерада млека и меса, конзервирање, сушење воћа и поврћа, производња брашна, тестенина и др.); и друге непољопривредне активности (рурални туризам, стари и уметнички занати и сл.);
- **Дати попис парцела или опис граница целог планираног грађевинског подручја**, а не само проширења;
- Пошто нису прибављени **подаци о зонама плављења, поред реке Дрине** (и осталих водотокова), и није утврђена граница водног земљишта према одредбама Закона о водама, а поред Дрине су (у складу са постојећим стањем и претходном планском документацијом), **планиране намене „викенд становање“, „терцијарне делатности“ и „секундарна производња“, потребно је: прибавити од Србијавода податке о**

плавним зонама и границама водног земљишта како би их уградили у план, и на основу тога дефинисати одговарајућу намену површина поред водотокова и одговарајућа правила грађења;

- У план унети и податке о водотоцима из „Процене угрожености града Лозница“ и „Оперативног плана одбране од поплава“, које доноси Скупштина града Лозница (карактеристике водотокова, постојећи заштитни објекти, подручја угрожена поплавама, урађени пројекти уређења и др.);
- У поглављу А.1.2. Урбанистички параметри за изградњу на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, манифактурне производње и складишта, за ове комплексе у зонама секундарне производње поред реке Дрине, који се могу наћи у зони плављења односно на водном земљишту, дефинисати посебна правила грађења у складу са Законом о водама дозвољеним привредним делатностима (формирање привремених депонија, шљунка, песка и другог материјала; изградња објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола; постављање мањих монтажних објеката привременог карактера за обављање делатности за које се не издаје грађевинска дозвола);
- У поглављу А.1.2. Урбанистички параметри за изградњу мањих привредних објеката и мањих производних комплекса у зонама становања и пословања, независно од тога којој типичној насељској целини припадају, ове параметре (посебно намену објеката, минималну површину парцеле, индекс заузетости парцеле и др.) ускладити са параметрима за зону и типичну насељску целину у којима се објекти граде (нпр. зона градског центра, ванцентрална, приградска зона и сл.); У централној градској зони не може се дозволити изградњу свих наведених објеката (млекаре, дестилерије, хладњаче, сушаре, стоваришта, прерада дрвне масе и сл.);
- У поглављу А.2.2. Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијарним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, викенд, руралне зоне):
 - урбанистичке параметре треба ускладити са карактером зоне у којој се граде;
 - смањити спратност (По+П+4) и заузетост парцеле (70%), и ускладити ове параметре са параметрима за претежну намену у зони, односно са параметрима за становање у истој зони (П+1+Пк), јер се ови објекти морају уклопити у руралне зоне и ванцентралне зоне становања, посебно по спратности и висини и степену заузетости парцеле;
 - дефинисати посебна правила за ове делатности у викенд зонама, које се налазе поред реке Дрине (на водном земљишту према Закону о водама), односно у зонама плављења, где се не могу планирати објекти трајног карактера, јер се у овим зонама се не могу планирати сви наведени објекти (робне куће, тржни центри, занатски центри, мега- маркети, супермаркети, банке, административни центри локалне управе и сл.);
- У оквиру породичног становања у руралним зонама:
 - уколико постоје услови за бављење сеоским туризмом треба дозволити пружање угоститељских услуга (што подразумева и услуге смештаја) у сеоском туристичком домаћинству, и дефинисати услове за ове објекте; у тексту је наведено „да је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора, поред мањих привредних капацитета у оквиру домаћинства и сл.ближе описаних у поглављу правилника А.1.2.“ али ове параметре треба ускладити са карактеристикама зоне и параметрима за зону у којој се објекти планирају (у погледу степена заузетости, спратности, изгледа објеката и сл.);
 - дозволити изградњу објекта за прераду малих количина примарних производа биљног и животињског порекла на газдинству и производњу прехранбених производа у домаћој радиности који су намењени за продају, према правилницима за ове врсте производње;

- препорука је да се смањи индекс заузетости у зонама руралног сановања са 50% на 40% или услови величином парцеле;
- **У поглављу Б.1.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у викенд зонама:**
 - у викенд зонама се **не може дозволити породично становање**, а за постојеће објекте породичног становања (ако постоје) дефинисати посебна правила грађења; викенд зоне би требало да подразумевају повремено становање у објектима за одмор, јер су планиране на водном земљишту, тј. у небраћеном подручју, чије прецизне границе тек треба да се утврде;
 - дефинисане дозвољене намене објеката и урбанистички параметри не одговарају викенд зонама (максималне спртности су По+П+1+Пк- подрум не треба дозволити у овим зонама; дозвољена је изградња мањих привредних објеката, према правилима грађења у поглављу А.1.2. и објеката терцијарних делатности према правилима у поглављу А.2.2. и др.), па их треба редефинисати у зависности од границе водног земљишта, за сваку конкретну намену или зону;
 - истовремено је у поглављу В.14. Урбанистички параметри за приобаље и водене површине, наведено: **да су викендице објекти рекреативне намене, лоцирани у форланду између одбрамбеног насипа и реке Дрине**; да је даља изградња викендица у приобаљу Дрине овим планом забрањена; и да ће се статус постојећих објеката дефинисати посебном одлуком локалне самоуправе; **по утврђивању границе водног земљишта (Србијаводе) дати конкретна и прецизна правила грађења, на водном земљишту и ван водног земљишта**, поред реке Дрине и осталих водотокова; дефинисати намене објеката који се могу градити у овим зонама и правила грађења за постојеће објекте и изградњу нових;
- **У поглављу Б.2.2. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони:** дозвољени су висок индекс заузетости парцеле (70%) и спратност објеката (П+5); Потребно је ускладити параметре за изградњу вишепородичних објеката са карактеристикама целине и зоне у којој се граде и са параметрима за преовлађујућу намену зоне;
- **У правилима грађења Б.3.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, ексклузивним становањем, апартманским, пословним и ренталним становањем, становањем у функцији туризма у зони ужег градског центра**, ограничена је максимална спратност на По+П+4, али је истовремено у плану наведено, да су при изради планова детаљне регулације правила грађења из ППР-а усмеравајућег карактера, што значи да се ова спратност може повећати ако се уради ПДР; Потребно је:
 - Прецизније дефинисати која су одступања од ППР-а, и под којим условима дозвољена приликом израде планова детаљне регулације, односно приликом израде урбанистичког пројекта;
 - Дефинисати посебна правила грађења за ексклузивно становање;
- **У правилима грађења В.4. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са комуналним делатностима- постројење за пречишћавање отпадних вода**, дозвољен је максимални индекс заузетости 90%; Препорука је да се за већ одређене парцеле за ове намене задржи постојеће изведено или пројектовано стање, а за изградњу нових објеката смањи индекс заузетости и планира заштитни зелени појас ободом парцеле;
- **У правилима грађења Б.11. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за посебне намене:** навести да је објекат у Клушцима перспективан војни комплекс у складу са условима Министарства одбране (МО); Брисати наведене параметре и навести да ће се уређење ових простора вршити у складу са потребама,

захтевима и прописима МО, јер се према одредбама Закона о планирању и изградњи, одредбе овог закона се не односе објекте који се у смислу закона којим се уређује одбрана сматрају војним комплексима, односно војним објектима;

- **У правилима грађења В.11.Урбанистички параметри за приобаље и водене површине**, у складу са правилом да „ниједан објекат у плавном подручју не може постати објекат трајног карактера“ и с обзиром на дозвољене намене (викендице, услуге смештаја и исхране, комерцијални и угоститељски објекти, експлоатација песка, шљунка и глине и др.), предвидети:
 - израду програма за утврђивање локација за експлоатацију речног материјала;
 - израду програма за постављање монтажних објеката (викендица и др.);
 - посебне услове за изградњу објеката за туристичко –рекреативне сврхе, комерцијалних и угоститељских објеката, за које су планирани: максимална површина 400м² и максимална спратност П+1+Пк, а који не могу бити трајног карактера или смањити дефинисане параметре;
- **У правилима грађења Б.11.Урбанистички параметри за пољопривредно земљиште**, у условима за пољопривредна домаћинства изван грађевинског подручја:
 - дозволити за стамбени објекат максималну спратност до П+1, као што је дозвољено за чардаке;
 - у сеоским подручјима, где постоје услови, одредити локације за развој туризма, односно пружање услуга исхране и смештаја у домаћој радиности или у оквиру сеоског туристичког домаћинства (ако је рурално сеоско подручје); у том смислу потребно је дефинисати посебна правила грађења за ове зоне, у зависности од конкретне локације;
- Мере заштите животне средине преузети из **Стратешке процене утицаја на животну средину**;
- **У поглављу 13.3. Заштита градитељског наслеђа:**
 - Проверити да ли сви наведени вредни објекти градитељског наслеђа још увек постоје;
 - Уз сарадњу са Граском управом и Заводом за заштиту споменика културе, утврдити: који се вредни објекти могу задржати и под којим условима; на који начин ће се ови објекти заштитити планом, с обзиром да више нису под претходном заштитом, јер је истекао период у ком су требали бити утврђени/проглашени за културно добро;
 - Проверити да ли је могуће за поједине објекте, означене као „вредни објекти“ поново покренути поступак евидентирања и заштите према закону;
 - У тексту описати, а у графичком прилогу приказати заштићену околину за остала утврђена НКД, уколико је дефинисана у одлуци/решењу о проглашењу;
 - Навести да је према чл.32. став 2, Закона о културном наслеђу („Сл.гласник РС“, бр. 129/2021), претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних), односно археолошког подручја **трајна**;
- Навести како се планира **третман и одвођење технолошких отпадних вода из индустријских /радних зона**, јер су ове зоне удаљене од реке Дрине која би могла бити реципијент, а истовремено река Дрина једним делом храни издан у Мачви, па би загађење Дрине могло довести и до загађења подземних вода Мачве, која према ППРС и Водопривредној основи у будућности треба да служи за снабдевање регионалних система за снабдевање водом;
- На стр. 95 је наведено да се изванредан **део атмосферских вода који потиче са пијаца, гаража, платоа индустријских објеката**, мора одвести у фекалну мрежу уз претходно пречишћавање и да је потребно примењивати и локални третман у виду таложника и сепаратора, што **није у складу са Сепаратом**, у којем је предвиђено да је атмосферска канализација пројектована само за одвођење атмосферских вода са тупа пута и да је

инвеститор у обавези да своје атмосферске воде испусти у зелену површину или предвиди изградњу упојног бунара и сл.у оквиру своје катастарске парцеле;

- Навести где се планира **одлагање комуналног отпада**, јер су на стр. 216 наведена нека од претходних решења од којих се одустало;
- На графичком прилогу приказати, а у тексту описати **заштитне зоне око метеоролошке станице** и ограничења за изградњу у заштитним зонама, према *Уредби о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама ("Службени гласник РС", број 34 /2013)*;
- У поглављу **14.1. Смернице за спровођење плана**, у табели са списком важећих планова за поједине планове је наведено да „остаје на снази уолико није у супротности са изменом ПГР“; За сваки план треба одредити:
 - **остаје на снази или се ставља ван снаге, а делове који се могу и даље примањивати уградити у измену ПГР;**
 - **или навести „остају на снази изузев делова плана који се овом изменом ПГР стављају ван снаге“ и у табели прецизно навести који делови се стављају ван снаге у сваком плану;**
- Исправити број поглавља (11) **„ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ“**, у складу са редоследом поглавља; У овом поглављу исправити или брисати други пасус, који се односи на урбанистичке планове чија је припрема отпочела на основу ПГР-а из 2014., за које је наведен рок усвајања крај 2018.године;
- Не треба дозволити постављање антенских **стубова мобилне телефоније** у зонама насељских центара, у близини школа, вртића, болница, цркава, заштићених културних добара и сл.
- Дефинисати зоне у којима је могућа изградња **станица за снабдевање горивом** и дефинисати основне услове за изградњу; Дозволити реконструкцију и доградњу постојећих станица за снабдевање горивом и уређење места за пуњење електричних возила;
- Требало би тражити услове Министарства спољних послова. Према одредбама чл.10. **Закона о граничној контроли** („Сл.гласник РС, бр. 24/18): „**Носилац активности израде просторног или урбанистичког плана дужан је да у поступку доношења просторних или урбанистичких планова, којима се планира уређење простора на удаљености до 100 метара од граничне линије, прибави и сагласност Министарства. Сагласност за доношење просторног и урбанистичког плана из става 1. овог члана неће се издати ако би се планираним уређењем простора угрозила безбедност државне границе и видљивост граничне линије“**;
- Проверити какав је став града по питању саобраћајница сужених због објеката који су се налазили у површини јавне намене;
- Да ли су уважене сугестије града дате кроз визију града;
- Дефинисати на који начин је решено одвођење отпадних вода;
- Треба увести одређену метрику када су у питању основне и компатибилне намене. Методологија овог нацрта мора да се разликује од методологије којом је рађен основни план. Преузета методологија не одговара оваквом плану;
- Сада је дефинисано становање средњих и високих густина, али нацрт не даје објашњења какви се објекти добијају и какви би могли да настану у простору;
- Индекс изграђености може да буде функционалнији параметар и бољи регулатор градње него степен заузетости на парцели. Кроз параметре који се сада примењују се сада добијају енормне густине;
- На стр. 33. и 34. у билансу површина проверити како је шума са 0 прешла на 101 ха;
- Треба одредити нове површине за културу и уврстити у табели биланса површина (сада је 0);

- Предвидети да димензије паркинг места свуда буду мин. 2,5x5м, а не 2,3x4,8м;
- На стр. 151. у погледу минималног степена комуналне опремљености не остављати могућност изградње септичке јаме;
- Негде је за средње густине прописан број стамбених јединица 6, а негде 8;
- На стр. 131. у правилима градње дате је могућност да се удаљење грађевинске од регулационе линије може умањити за 50% код породичних објеката када се добија објекат који има дужину објекта по дубини парцеле мању од 10м, ово правило треба избрисати;
- На стр. 62. спомиње се и апартманско и рентално становање, у чему је разлика;
- Треба прописати правила за соларне електране;
- Генерални примедба на нацрт је да треба ући у детаљнију разраду, нацрт је недоречен, многе намене се потиру, треба дефинисати типичне насељске целине и потцелине, потом све јасно дефинисати и дати јасне смернице;
- За објекте друштвеног стандарда треба дефинисати јаснија и детаљнија правила за реконструкцију, адаптацију и санацију;
- У Улици Луке Стевића је предвиђен прикључак на брзи пут. Ова саобраћајница је самим тим постала веома важна, биће саобраћајно оптерећена, треба да обезбеди брз и сигуран улазак и излазак из града на брзи пут и треба проверити хоће ли задовољити стандарде у погледу саобраћаја када буде изграђена брза саобраћајница и прикључак у Улици Луке Стевића;
- У уводном делу или у посебном поглављу објаснити шта је све конкретно измењено и допуњено у нацрту измена и допуна плана, у уводном делу је само наведено шта је био повод за израду Измена и допуна плана тако што је преписано из Одлуке о изради;
- На стр. 1. у другом пасусу проверити податак у ком се тврди да је ПГР Лозница претрпео измену 2016.те године, пошто су измене и допуне плана усвојене 2018. године. Реченица у другом пасусу није добро формулисана;
- У навођењу планова у Планском основу на стр. 1, проверити да ли је списак свих наведених виших планских докумената комплетан, поготово у делу важећих ППППН;
- На стр. 2. у другом пасусу у навођењу катастарских општина наведена је кат. општина Лозница-град која више не постоји;
- На стр. 2. у поглављу Извод из планова вишег реда и Плана генералне регулације у виду поднаслова навести сваки план понаособ и направити кратак извод из сваког;
- На стр. 3. поглавље Општи циљеви и задаци израде Измена и допуна Плана генералне регулације допунити циљевима израде измена и допуна;
- На стр. 5. исправити површину грађевинског подручја која је се вероватно променила новим изменама;
- На стр. 5. у поглављу 6.1. Основна организација насеља, на крају последње реченице остало је да се спомињу претежне, допунске и пратеће функције;
- Прилагодити текстуални део садашњем тренутку, у највећој мери су задржани подаци који нису ажурни, нпр. на страни 18. се спомиње да је број становника 34340 становника па овај податак треба прилагодити задњем попису;
- На стр. 18. се спомиње да је укупна површина обухвата 4681ха., док је према одлуци о изради ова површина 4676,5ха;
- Биланс површина ускладити са последњим изменама и на исти начин ускладити новонастале податке у погледу површина у свим деловима текста где се промена десила;
- На стр. 20. у поглављу Јавна расвета споменути да је извршена замена ЛЕД расветом;
- У поглављу 8. Планиране површине јавне намене ажурирати податке у табели према новонасталим изменама;
- На стр. 34. опис граница ужег и ширег градског центра је промењен;

- На стр.35. у поглављу 10. Планско стање уместо да стоји подела на претежну, допунску и пратећу намену објаснити да је усвојена другачија подела на основну и комплементарну намену;
- На стр. 36. где се налази табела комплементарних намена проверити да ли остаје приказан однос с обзиром да је сада стриктно одређена намена на свакој парцели кроз основну намену;
- На стр. 39. на почетку текста је остала реченица: „Стога је већи део централне зоне-ужи градски центар детаљније разрађен плановима нижег реда.” Потребно је у делу Имплементације плана направити списак свих важећих ПДР-ова и јасно одредити који ПДР-ови остају на снази, а који не;
- У тексту треба дефинисати да су нови насељски центри следећи: Лагатор, простор Вискозе и мањи центар на простору расадника/Лозничко поље;
- На стр. 43. ускладити нормативе за образовање са новим правилницима;
- На стр. 47. у спомињању Аква-центра на Лагатору споменути да је заправо реч о комплексу отворених и затворених базена, од којих су отворени већ изграђени;
- На стр. 54. спомиње се да би се правила за уређење паркова дефинисала израдом планова нижег реда. Оставити и могућност израде УП-ова за уређење површина јавне намене;
- На стр. 56. се налази реченица: „Највише густине изграђености заступљене су у зони градског центра, а постепено опадају према периферним деловима подручја ППР-а. Просторно посматрано, зонирање стамбених садржаја извршено је поделом у више стамбених зона за које важе слична правила грађења и уређења и то: зона ужег градског центра са вишепородичним стамбеним објектима високих густина изграђености, зона ширег центра средњих густина изграђености, ванцентрална зона, викенд зона, приградска и рурална стамбена зона.” Ову реченицу је потребно преформулисати с обзиром да је планирана другачија дистрибуција различитих густина становања;
- Поглавље 10.1.4. Становање ускладити према сугестијама града;
- На стр. 67. за радну зону 6. Радна зона ПД Гучево имовински статус земљишта је промењен;
- Локацију новог гробља код ППОВ означити на карти само као комуналну површину. По питању локације неопходно је прибавити став града;
- Проверити да ли је категоризација саобраћајница урађена у складу са прописима;
- У условима „Инфраструктуре железнице” се наводи да се на посматраној деоници пруге у обухвату плана налази 8 прелаза те да је потребно урадити анализу саобраћајних токова са предлогом за укидање појединих путних прелаза и преусмеравање друмског саобраћаја на суседне прелазе те да је потребно доставити нацрт на сагласност пре упућивања на јавни увид. На који начин је овај услов сагледан и превазиђен?;
- У текстуални део у саобраћај унети податке из Студије саобраћаја. Нпр. види се да је остао стари оквирни податак о броју паркинг места (да у режиму наплате има 900 пм, а регистрованих 1200 пм-стр.83.);
- На стр. 83. може да се брише реченица: „Планом је подржано формирање паркинг простора предвиђеног студијом ремоделације приземља објеката у Улици Светог Саве” имајући у виду да су ова паркинг места изведена при реконструкцији улице;
- Бицикличке стазе би требало означити у графици, студијом саобраћаја је дат предлог;
- У поглављу 10.1.8.1. Гасификација обрадити гасовод у инд. зони Шепак и прецизно га уцртати на свим релевантним прилозима, ускладити трасу новопланиране саобраћајнице која је предмет измена и трасе гасовода у инд. зони Шепак уколико је

неопходно да саобраћајница буде правилнијег облика због трасе и дозвољених углова скретања гасовода;

- У поглављу 10.1.8.3. Хидротехничка инфраструктура унети добијене информације од ЈП „Водовод и канализација” који су прибавили одређену документацију и доставили обрађивачу;
- На стр. 103. у текстуални део нацрта уградити нове водне услове;
- Видимо да је у тексту у погледу инфраструктуре измењена углавном ЕЕ мрежа, у истој мери обрадити осталу инфраструктуру уколико је претрпела измене;
- На стр. 119. дата су правила изградње за МХЕ. Став града је да не би требало дозволити МХЕ, па с те стране треба размотрити да ли оставити правила за МХЕ и на који начин третирати потврђен УП за МХЕ на уливу Трбушнице у реку Дрину;
- На стр. 116. у правилима грађења за постављање антенских стубова РБС мобилне телефоније избрисана је реченица везана за удаљење ових станица на растојању већем од 100м од јавних објеката (школе, вртићи...);
- Граница шире зоне градског центра не одговара предлогу који је дао град, а опис у општим правилима грађења на стр. 126-127. не одговара графичком делу;
- На стр. 127. опис намена (претежна, допунска и пратећа) је остала иста (као по важећем плану) као и табела компатибилних намена у Општим правилима грађења;
- Нису уграђене сугестије града у општа правила:
 - укинути препусте, еркере и терасе изнад регулационе линије,
 - дефинисати правила за изглед објеката и боју,
 - предност дати изградњи у низу у централној зони а водећи рачуна да се не угрозе суседни објекти,
 - предност дати изградњи већих стамбених комплекса и блокова на адекватним локацијама за то као што су нпр. велики неизграђени блокови на потезу од аутобуске станице уз Булевар Доситеја Обрадовића до Ул. Кнеза Милоша (остаци некадашње производно-занатске зоне) с тим да ови комплекси морају обезбедити садржаје за друштвени живот: вртић, трг, парковске површине (као остале површине) као компактне зелене површине,
 - водити рачуна о висинском уједначавању са суседним изграђеним објектима,
 - прописати шта се подразумева под дечијим игралиштем у оквиру парцеле планиране за вишепородично становање за зграде са 10 и више станова,
 - не дозволити да подрумске етажне могу заузимати 100% парцеле због решавања одводњавања атм. вода са објеката у зелене површине на парцели и др. сугестије;
- Општа правила грађења ускладити са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу;
- На стр. 139. стоји реченица да је на парцелама на којима је као допунска намена предвиђено породично становање компатибилно вишепородичном , број стамбених јединица 8. Треба имати у виду да новим решењем допунска намена не постоји (постоје компатибилне намене), а ни назив такве намене се више не користи (овај вид намене има други назив-становање средњих густина);
- У општим правилима дефинисати јасно шта су зелене површине и да ли у зелене површине спадају површине на крову подземних гаража;
- На стр. 152. и 154. у посебним правилима за индустрију и за изградњу мањих производних и привредних објеката извршена је измена у правилима за помоћне објекте и дати елементи растојања и остали параметри као да је реч о породичном становању. Када су у питању помоћни објекти уз индустријске објекте, прописати већа растојања од суседног објекта, а поготово уколико је реч о суседном стамбеном објекту (када се парцеле са планираном индустријом граниче са зонама становања). Прописати заштитни зелени појас ка зонама становања;

- У посебним правилима додавана су само правила за помоћне објекте, преписивањем из других поглавља, али се не види шта је конкретно мењано и прилагођавано конкретној намени;
- Нису у целости инкорпорирана правила по зонама на начин који је препоручио наручилац плана;
- У посебним правилима грађења користи се појам породично становање компатибилно вишепородичном становању-овај термин се у новом решењу не користи;
- Размотрити могућност да се за централну зону дефинишу потцелине и правила грађења за сваку потцелину;
- Промењена су правила за терцијалне делатности тако што је за ову врсту објеката (у свим зонама) дефинисана спратност П+4 док је површина парцеле остала иста - 3 ара. Преиспитати ова правила;
- Дефинисати правила за изградњу викендица на Брањеву уз реку Дрину нпр. лаке конструкције, од природних материјала, са котом приземља која одговара коти великих вода, одигнутог приземља од тла на стубовима типа сојенице, мале спратности (П, евентуално са поткровљем), мале заузетости, са великим процентом зеленила на парцели и сл. (у складу са претходно поднетим примедбама);
- Дефинисати правила за резиденцијално становање дато у графичким прилозима;
- Преиспитати комплет правила за вишепородично становање по различитим зонама, ускладити са називима датим у графичким прилозима и ускладити са сугестијама града у погледу дистрибуције намена и правила. Одредити зоне са великим густинама становања искључиво у деловима који нису тренутно изграђени или су недовољно искоришћени и запуштени-пре свега овде се мисли на потез некадашње производно-занатске зоне од аутобуске станице до Ул. Кнеза Милоша, потез Вискозе, Расадника и сл. Сви ови новопланирани комплекси морају имати планиране садржаје за друштвени живот. Растеретити централну зону града у погледу изградње изузетно великих густина, а ове намене преусмерити на просторе са девастираним објектима и неуређеним изузетно великим парцелама на ободу централне зоне;
- Дефинисати адекватну површину парцеле за становање средњих густина (до 8 стамбених јединица) и већи проценат зеленила на парцели у складу са сугестијама града. Преиспитати комплет правила за ову намену;
- Сугестија је да се на парцелама са породичним становањем повећа прописани % обавезног зеленила (сада је прописан на 20-30% у зависности од зоне);
- У централној зони омогућити изградњу објеката у низу имајући у виду да је тај вид изградње карактеристичан за урбано градско подручје и централне активности (у нацрту су остављени и други типови изградње-слободностојећи објекти и др.);
- Водити рачуна да се предвиди довољна ширина улица тј. удаљење између наспрамних грађевинских линија објеката у улици, а у складу са прописаном висином планираних објеката (мин. ширина улице=макс. висина објекта). Тренутно су недовољно широке поједине улице у централној зони за објекте веће спратности, нпр. Улица Поп Лукина, Немањина и др.;
- Прибавити и уградити мере заштите животне средине;
- На стр. 219. списак вредних објеката градитељског наслеђа је новим планом заштите и ревитализације градитељског наслеђа ревидиран;
- На стр. 228. у поглављу Имплементација плана предвидети обавезну израду ПДР за потез Вискозе (сада је дато као препорука), исправити ово и у графичком делу. Простор испод Лозничког града предвидети да се реализује кроз ПГР (утврђивање јавног интереса), а не кроз обавезну израду ПДР-а. У овом поглављу стоји реченица: „У оквиру новопланираних зона вишепородичног становања, а за које је прописана обавезна израда ПДР-а обавезно предвидети остваривање минимума основних

социјално-друштвених стандарда (вртићи и сл.)” Које су то зоне вишепородичног становања за које је прописана израда ПДР-а?;

- Сугестија града је била да је потребно значајно повећати зелене и рекреативне површине у саставу стамбених зона (као нпр. у саставу дела града Стара варош, старо гробље, простор уз реку Штиру од кп. бр. 10606 па према југоистоку.);
- Остала је обавезна израда ПДР-а за градску магистралу. Да ли је се ова саобраћајница могла реализовати кроз ПГР?;
- Потребно је задржати целовите саобраћајне прстенове око центра града (два прстена), без прекида, имајући у виду да је саобраћајна мрежа градског седишта радијалног карактера, при чему центар трпи највеће саобраћајно оптерећење;
- Табелу важећих урбанистичких/регулационих планова треба допунити, упоредити са ПГР-ом и констатовати да ли остају на снази или не;
- Преиспитати и ставове испод табеле у којој се налази списак важећих ПДР-ова на стр. 232. и 233.;
- На стр. 235. проверити која се поглавља у основном плану стављају ван снаге;
- Уградити све прибављене услове (чак се и нови сеизмолошки услови разликују у односу на услове уграђене у основни план);
- У текстуалном делу у Имплементацији плана треба навести да су донети ПДР-ови за државни пут бр. 26 (брза саобраћајница) и државни пут бр. 27 (тзв. источна обилазница) који су истовремено били и повод за измену ПГР-а, уграђени су у ПГР, остају на снази и директно се спроводе кроз ПДР-ове;
- Из приложеног нацрта се не види како и на који начин су имплементирани ПДР-ови у ПГР у погледу намена, урбанистичких параметара, спратности, регулационих и грађевинских линија, на који начин и у којој мери је третирано озакоњење објеката и др., а по препорукама града да се већи део ПДР-ова колико је могуће угради у ПГР и ПДР-ови ставе ван снаге;
- Одредити се у погледу тога на који начин се примењују ПДР зоне III Лагатор и остали слични планови у погледу броја стамбених јединица за породично становање/становање ниских густина. Нпр. за ту намену максималан број стамбених јединица на Лагатору је 4, а по Закону о становању и одржавању зграда 2 стамбене јединице;
- У графичком делу, у плану намене површина преузети решење из урбанистичког пројекта за водоток код касарне у Клупцима (продужетак Улице Митра Бакића);
- Предвидети регулацију Болничког потока (решење припрема „Хидрозавод” из Новог Сада);
- Парцеле између улица Церске и Хајдук Станка су по намени у вишепородичном становању, а за ову намену треба одредити само парцеле уз ваљевски пут;
- Зону ширег градског центра у делу Старе Вароши дефинисати у складу са препорукама града;
- У Улици Његошевој у току раног јавног увида велики број грађана је захтевао да се не дозволи изградња великих стамбених објеката;
- На парцели кп. бр. 5231 КО Лозница ПГР-ом је било предвиђено да се укине ТС;
- Дефинисати парцеле за проширење гробља у Крајишницима;
- У планско решење уградити урбанистички пројекат трафостанице у Лозничком пољу рађеног за потребе корисника инд. зоне Шепак;
- Важећим ПГР-ом парцеле у централном делу и уз важније путне правце и саобраћајнице као допунску намену имале су терцијалне делатности. Сада је овим нацртом та намена одређена као компатибилна намена која може да се реализује на скоро свакој парцели у обухвату. С обзиром да сада ова намена није стриктно везана за одређени простор и локације којима природно припада (центар и уз саобраћајнице),

повести рачуна нарочито о параметрима који су дозвољени (нацртом је дозвољена спратност П+4, заузетост 70% итд.);

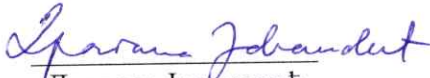
- У графичком делу у делу прикључка на брзи пут код ППОВ дат је излаз/улаз на брзу саобраћајницу и са стране Брањева што није предвиђено решењем прикључака на брзи пут. Такође, размотрити учртане сервисне саобраћајнице уз брзи пут с обзиром да није израђена техничка документација за њих;
- Код парцела у близини новог вртића у Лозничком пољу ускладити изграђени простор и прилазне путеве;
- У делу блока између улица Поенкарева, Радуловачка и Вука Караџића, у графичком делу у плану намене површина оставити намену дозвољену важећим ППР-ом, како би се обострано око Улице Вука Караџића предвидела зона истог типа становања и обухватити границом ширег градског центра (кп. бр. 8455, 8456 и 8457 КО Лозница по нацрту су у породичном становању); На исти начин преиспитати планирану намену и у осталим блоковима у овом делу насеља као нпр. на кп. бр. 15638 КО Лозница на којој је вишепородична стамбена зграда, а по нацрту предвиђено породично становање, на кп. бр. 8656 КО Лозница је издата грађевинска дозвола за вишепородично становање а по нацрту је породично становање. Имајући у виду да је процес трансформације овог дела града одмакао (изграђени објекти, издате дозволе), то је додатни разлог зашто на парцелама треба задржати до сада предвиђену намену;
- У Улици Ивана Цанкара је "острво" породичног становања окружено с једне стране вишепородичном становањем уз ваљевски пут, а с друге стране становањем средњих густина уз Улицу Партизанску;
- Простор иза Дома културе предвидети као површину јавне намене-трг, а на простору кп. бр. 9074 и 9075 КО Лозница предвидети објекте друштвеног стандарда-објекат културе са могућношћу изградње јавне гараже. На месту кванташке пијаце на кп. бр. 9076 КО Лозница дати могућност изградње јавне гараже;
- Дефинисати паркинге у Улици Вере Благојевић на делу где се налазе стамбене зграде у отвореном блоку, као и на кп. бр. 11947/3 КО Лозница (у близини вртића код ОШ „Јован Цвијић”);
- Учртати прецизно (а не шематски) нову трасу гасовода у инд. зони Шепак, делимично кориговану у јужном делу. Уколико је потребно због правилног постављања/ломљења трасе кориговати новопланирану саобраћајну површину (ускладити међусобно оба решења);
- Размотрити да се правило акцентовања угаоних позиција генерално задржи као нпр: за становање средњих густина размотрити да се на угаоним парцелама дозволи спратност П+2+Пс, заузетост 60% како би се нагласиле угаоне позиције у улици.
- Обухватити планираном наменом парцеле које су настале дељењем једне парцеле, тамо где је то логично као нпр. кп. бр. 5404/2 КО Лозница, с обзиром да је настала од кп. бр. 5404, од које је кп. бр. 5404/1 КО Лозница планирана за становање средњих густина;
- Предвидети могућност изградње објекта за удружење пензионера у оквиру слободних површина у насељу Штира 2 (насеље уз Улицу Краља Петра I);
- Регулационе линије задржати тамо где је започета парцелација/препарцелација односно експропријација по њима. У том смислу, катастарска подлога није најажурнија;
- Грађевинска и регулациона линија за фискултурну салу Гимназије треба да се поклапају (кп. бр. 5294 КО Лозница);
- Предвидети израду конкурса за простор између Дома културе, Лозничког града, Ул. С. Пенезића и реке Штире, предлог за израду конкурса је потез Вискозе;
- У графичком делу су дате зоне средњих густина спратности П+4, П+3+Пс (легенда), што више у погледу спратности и осталих параметара одговара зонама већих густина које су и просторно одређене. потребно је преиспитати сам назив ове намене и одабрати погоднији с обзиром на зоне које описују;

- У пешачкој зони - Ул. Јована Цвијића је према нацрту предвиђена спратност објеката П+4, где преовладава постојећа нижа спратност објеката. На овоме се примеру конкретно види неопходност одређивања потцелина које су амбијентално другачије, а које се не могу подвући под генералну регулацију;
- У документацији нацрта се налази записник са 12. седнице комисије за планове који не може бити саставни део документације (у документацији треба да се нађу извештаји израђени на основу записника);
- Обрађивачу плана је достављено 39 иницијатива пре раног јавног увида, 59 примедби добијених у току раног јавног увида и још 6 примедби након раног јавног увида. Обрађивач би требао да искоментарише на који начин је свака од примедби уграђена у нацрт и да извести комисију о ставу по свакој примедби.

III Закључак је једногласно усвојен.


У Лозници,
05.02.2024.године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Драгана Јовановић



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА


Владан Трипковић