

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 16.04.2025. 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 32. 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 Лазих 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, Сање 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 12<sup>00</sup>, 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:

### **ЗАКЉУЧАК**

**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.**

\*\*\*

Обрађивач плана "Инфоплан" доо из Аранђеловца је доставио нови Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лозница на стручну контролу 16.04.2025.године у штампаној форми, а у електронској форми 4.04.2025. године.

На 32. седници Комисије за планове града Лознице, одржаној дана 16.04.2025. године, у згради Градске управе града Лозница, са почетком у 11<sup>00</sup>, 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 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 32.седници одржаној 16.04.2024. године, донела следећи:

### **ЗАКЉУЧАК**

**I Комисија је 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 се упућује на јавни увид у трајању од 30 дана.**

**II Потребно је исправити следеће:**

Сугестије наручиоца плана-Града Лозница на предметни нацрт измена и допуна плана су следеће:

- Имајући у виду да је ово документ којим се планира дугорочни развој насељеног места Лозница, размотрити да ли је могуће још неке просторе одредити за проширење вишепородичних стамбених функција, уз услов да већ постоји

изграђена инфраструктура која би подржала ове функције, при чему би се наручилац плана око тих зона морао коначно изјаснити;

- Преиспитати планирану спратност у уским улицама у централној зони (нпр. у Улици Поп Лукиној и др.);
- Омогућити шири спектар планираних намена уз Улицу Републике Српске, које би пратиле развој овога дела града (друштвени стандард, становање, комерцијални садржаји и сл.), имајући у виду близину инд. зоне „Шепак”, уз услов да постоји изграђена инфраструктура за планиране садржаје;
- Повећати ширину регулације Улице Анте Богићевића којом се излази на прикључак на брзи пут;
- Проверити да ли је Улица Луке Стевића адекватне ширине с обзиром да се овом саобраћајницом излази на прикључак на брзи пут;
- Проверити статус објекта Прве књижаре са надлежним заводом за заштиту споменика културе;
- Постоји иницијатива за изградњом индустријског парка на око 200ха (у делу где се налази инд. зона „Север”), у ком би поред индустрије били предвиђени и садржаји у области друштвеног живота, комерцијалних функција, становања, истраживачки центри-иновациони хабови итд;
- У вези са претходном сугестијом, треба преиспитати локацију за ново гробље у инд. зони у северном делу града и предвидети је на другом месту.

Примедбе и сугестије чланова комисије су следеће:

- У поглављу 2.3.6.2. *„Шумско земљиште, Шуме и шумска подручја“*, планирано је формирање заштитних шумских појасева минималне ширине 10м (у оквиру привредне зоне) на контакту: изграђених стамбених зона и планираних привредних зона, зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона, и канала и планираних привредних зона; Потребно је у **правилима грађења за „секундарне и терцијалне делатности“** утврдити обавезу формирања заштитног зеленог појаса исте (или потребне ширине), на појединачним парцелама према постојећем и планираном становању, према рекама и каналима, као и кроз детаљну разраду радних зона;
- У поглављу 2.3.6.3. *„Водно земљиште“*, брисати шематски приказ начина одређивања граница водног земљишта, преузет из Просторног плана града, јер није у потпуности у складу са ППРС;
- **Инундационо подручје реке Дрине између речног корита и државног пута, односно „брзе саобраћајнице“** (које представљају истовремено и одбрамбене насипе):
  - означити као **„зону ограничене изградње“**, у оквиру које постоје или су планиране различите намене, за које је потребно (у складу са ППРС и Законом о водама) **дефинисати посебна правила грађења, у зависности од степена ризика од поплава, висине терена, удаљености од речног корита, врсте објеката који се граде и др.;**
  - ради одржавања заштитних и других објеката, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, у **плавном подручју забранити: изградњу објеката којима се смањује пропусна моћ корита; изградњу на начин којим се омета протицање воде или супротно прописима за градњу у поплавном подручју; и изградњу објеката који ометају даљи развој система за заштиту од вода;**
  - посебно нагласити да је **задржавање постојећих и изградња нових објеката могућа само ако се прибаве водни услови и сагласност надлежног**

водопривредног предузећа, односно надлежног министарства за сваку појединачну парцелу односно објекат и да је поштовање њихових услова обавезно;

- У **правилима Д.1. за приобаље и водене површине**, на водном земљишту реке Штире и других водотокова (изузев Дрине за коју важе посебна правила и ограничења) **забрани** било какву изградњу на парцели водотока са заштитним објектима и означеном приобалном земљишту, односно заштитном појасу, ширине 5м од ножице насипа или горње спољне ивице објекта за одбрану од поплава, изузев мостова, водопривредних објеката, објеката комуналне инфраструктуре и сл.;
- У поглављу 3.2. **“Услови и мере заштите културног наслеђа”** навести важећи Закон о културном наслеђу („Сл.гласник РС“, бр. 129/21);
- У **правилима А.1.1. за изградњу објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта“:**

-за подцелину IV.10. између реке Дрине и државног пута дефинисати посебна правила грађења и додати да **важе ограничења** дефинисана према претходној примедби;

-**препука је да се смањи максимални индекс заузетости (70%)** који није реално остварив на парцели, јер је потребно обезбедити и интерне саобраћајнице, паркинг простор за путничка и теретна возила, заштитно зеленило, противпожарни пут и др., а истовремено превелика заузетост парцеле у овој зони није прихватљива ни са аспекта заштите животне средине;

-пошто је дата могућност, да више парцела чине **јединствен привредни комплекс** истог власника, и да се у том случају максимални индекс заузетости и минимални проценат зелених површина може обезбедити на нивоу целог комплекса, **у том случају условити обавезну израду урбанистичког пројекта, којим се мора обухватити цео комплекс;**

-дефинисати правила грађења за изградњу **заједничког паркинга** за више привредних комплекса/парцела (у заједничкој својини више власника, у складу са међусобним уговорима): на посебној парцели или делу парцеле; димензије паркинг места и приступног пута за путничка и теретна возила за управно, косо и подужно паркирање и др.;

- У **правилима А.2.1. за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у централној зони града:** проверити потребу и услове за изградњу помоћних објеката; и навести да су унутрашње грађевинске линије приказане на „Плану саобраћаја нивелације и регулације“ оријентационе, а да ће се тачне утврдити израдом урбанистичког пројекта;
- У **правилима Б.1.1. за блокове, целине и парцеле са породичним становањем малих густина у руралним зонама,** дозволити изградњу објеката у функцији сеоског туризма (за смештај и исхрану гостију) у склопу сеоског домаћинства и дефинисати услове за њихову изградњу;
- У **правилима Б.1.3. за блокове, целине и парцеле са викенд становањем -као основна намена, у небрађеном подручју реке Дрине:**

-дефинисати посебна правила грађења и додати да **важе ограничења** дефинисана према претходној примедби;

-из компатибилних намена брисати „мање занатске радње за потребе снабдевања становништва“;

-ограничити изградњу помоћних објеката јер додатно угрожавају проток великих вода и забранити изградњу засебних гаража, летњих кухиња, шупа и сл.

- У **правилима Б.1.4. за блокове, целине и парцеле са породичним становањем ниских густина у приградским и руралним зонама,** дозволити изградњу објеката

у функцији сеоског туризма (за смештај и исхрану гостију) у склопу сеоског домаћинства и дефинисати правила за њихову изградњу;

- Параметри за изградњу за **породично становање ниских густина у ванцентралној зони (Б.1.5.) и зони ширег градског центра (Б.1.6.)** су исти, па је препорука да се у ванцентралној зони спратност смањи, односно усклади са преовлађујућом спратношћу зоне којој припада;
- У **правилима Б.2.1.** за блокове, целине и парцеле **са вишепородичним становањем средњих густина у ванцентралној зони**, навести која врста помоћних објеката може да се гради на парцели (нпр. заједничке гараже);
- У **правилима Б.3.1.** за блокове, целине и парцеле **са вишепородичним становањем високих густина у централној и у осталим зонама града (ванцентралној, приградској зони):**
  - забранили изградњу помоћних објеката или условити заједничке гараже;
  - препука је да се ППР-ом дефинише минимални проценат површина друштвеног стандарда и зелених површина који се мора планирати урбанистичким пројектом или ПДР-ом у односу на површину обухвата или у односу на површину заузету објектима високоградње;
- У **правилима В.5.** за блокове, целине и парцеле **са спортско-рекреативним површинама, за небрањено подручје поред Дрине** дефинисати посебна правила грађења и додати да **важе ограничења** дефинисана према претходној примедби;
- Посебно су интересантне планиране саобраћајнице ширине 3,5-4м. На појединим саобраћајницама те ширине на њиховом крају је предвиђена Т окретница, а на неким није представљена окретница. Препорука је да се, где год је то могуће, предвиди окретница. С обзиром да су саобраћајнице ове ширине преуске за двосмерни саобраћај треба, где год је то могуће, предвидети проширења за мимоилажење возила;
- Шабачки пут је представљен у регулационој ширини тако да је могуће сместити 4 траке. Предлог је да се на 2-3 места, уколико је то могуће, учртају кружни токови (нпр. на укрштању са Улицом Петра Комарчевића (Радуловачки пут) и код Стобексовог хотела);
- Од ОМВ пумпе до прикључка на брзи пут су уз државни пут учртане паралелне сервисне саобраћајнице. На половини те дужине су попреко спојене, тако да би и на том месту био предлог да се планира кружни ток;
- Преиспитати на који начин се може обезбедити колски приступ згради у Улици Вере Благојевић на кп. бр. 5180 КО Лозница. На ГеоСрбији се види да на терену постоји прилаз за возила у северном делу парцеле кп. бр. 5171/2 КО Лозница;
- У поглављу Б.2.1. за вишепородично становање средњих густина спратности до П+4 преиспитати правило за формирање парцела:
  - „-за двојне објекте ..... 400м<sup>2</sup> (ако је двојни објекат на једној парцели) или 2х400м<sup>2</sup> (ако је двојни објекат на две парцеле)
  - за објекте у низу ..... 400м<sup>2</sup>”;
- У општим правилима је дато да у централној зони у приземљу треба планирати комерцијалне садржаје и евентуално на 1. спрату. Условити и висину приземља за пословне садржаје од минимално 4м;
- Треба одабрати метрику која би унела јасну разлику између густина становања (број становника по хектару нпр.);
- Становање ниских густина у ширем градском центру и становање ниских густина у ванцентралној зони има исте параметре (спратност П+2, степен заузетости 50%)-направити разлику између ове две зоне у погледу параметара за становање ниских густина;
- Предлог је да се преиспита инкорпорирање локалне одлуке о накнадама у плански

документ која допушта инвеститорима могућност уплате накнаде за недостајућа паркинг места (до 30% паркинг места);

- Када је у питању зеленило потребно је унети у текст плана подробнији опис зеленила и на јавном и на осталом земљишту (врсте садница и сл.) које је потребно применити;
- Искључити сагласност суседа за изградњу на заједничку међу;
- На пољопривредном земљишту није дозвољена изградња, а потом се дозвољава изградња објеката у функцији пољопривредне производње. Посебно повести рачуна о близини тј. удаљењу сточних фарми од грађ. подручја насеља и стамбених зона. Није дефинисано шта су мини фарме;
- На шумском земљишту није дозвољена изградња сем одређених пратећих објеката (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) који могу бити површине до 40м<sup>2</sup>, максималне спратности П+Пк. Остали урбанистички параметри нису дефинисани. Дозвољена је изградња ловачког дома (макс. По+Пр), за који такође нису дефинисани остали параметри;
- На стр. 1. ажурирати бројеве Сл. гласника Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и Закона о озакоњењу објеката;
- У уводном делу или у посебном поглављу објаснити шта је све конкретно измењено и допуњено у нацрту измена и допуна плана;
- На стр. 8. проверити да ли су у табелу унети сви услови;
- Недостаје Карта постојећег стања (нема је ни у тренутном ПГР-у);
- На стр. 62 у табели Комуналне површине и објекти преиспитати прву реченицу у табели: „Планира се изградња новог градског гробља у подделини IV.10“ имајући у виду сугестије града;
- У текстуалном делу плана навести да је могуће постављање саобраћајне сигнализације у државном путу;
- На стр. 127. дефинисана је висина антенских стубова и удаљење радио-базних станица од јавних објеката, вртића и сл. - проверити правни основ за увођење ових ограничења и проверити на који начин је ова област регулисана;
- 16 објеката описаних од стране 135. до стр. 138. нису евидентирани културна добра, већ вредни објекти по плану заштите завода. Завод је у плану заштите написао да на подручју плана нема евидентираних НКД;
- Означити археолошке локалитете на графичком делу уколико је могуће;
- На стр. 181. у правилу које гласи: „Повучени спрат (спрат више) изузетно је дозвољен на угаоним парцелама и уколико је објекат повучен на одређеном одстојању од регулационе линије (водити рачуна и о висинском уједначавању са суседним објектима). Правило за повучени спрат се односи на парцеле где није у графичком прилогу већ дозвољен.“ Прерадити задњу реченицу да гласи: „Ово правило се примењује на парцелама у централној зони града изузев у ситуацијама где је повучени спрат већ дозвољен.“ Јасније дефинисати у којим ситуацијама је дозвољено акцентовање угаоних парцела и на који начин.
- На стр. 181. када се говори о броју стамб. јединица (у претпоследњем пасусу), додати реченицу да за вишепородично становање средњих и високих густина број стамб. јединица није ограничен;
- На стр. 185. у поглављу о ограђивању парцела унети став да ограђивање парцела вишепородичних објеката није дозвољено;
- На стр. 190. у пасусу у ком се врши позивање на поглавље који гласи: „За озакоњење породичних стамбених објеката у ужем градском центру примењиваће се спратност дефинисана у тачки Б.2.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем ниских густина у зони ширег градског

центра." Ово поглавље на који се врши позивање више нема овакав назив и ознаку. И надаље до краја следи текст где се врши позивање на нека поглавља која су вероватно променила ознаку и називе. Исто се дешава и на стр. 261. у поглављу Неусаглашени услови (2. и 3. пасус). Поново се то исто дешава на стр. 268. (3. пасус);

- Правила за индустрију су дефинисана за потцелине IV.8, и IV.10, а имамо индустрију и ван ових потцелина. Дефинисати правила за индустрију према установљеним ТНЦ, како би све парцеле у обухвату плана са овом наменом имала дефинисана правила. Оставити на снази правила преузета из ПДР инд. зоне Шепак (ПДР остаје ван снаге) на начин да буду инкорпорирана у ППР због тога што је ова инд. зони већ грађена према таквим правилима;
- Мање производне делатности су биле дозвољене у свим стамбеним породичним зонама и пословним зонама а не само у неким потцелинама, како сада стоји у нацрту плана у правилима за ову намену. Предлог је да се ова врста садржаја дозволи као компатибилна намена у зонама становања ниских густина и пословним зонама, а да се примењују правила основне намене (изузев нпр. удаљења која би морала бити дефинисана кроз правила комп. намене због производних делатности);
- На страни 210. и 211. редефинисати појам викенд становање, поготово уз реку Дрину;
- Предлог је да се уместо максималне спратности П+2 у зонама становања ниских густина не дозволи спратност већа од П+1+Пк. Овако описана максимална спратност (са поткровном етажом као завршном), адекватнија је за породично становање. Са удаљењем од центра, градирати и дозвољену спратност;
- На стр. 225. у поглављу Б.2.5. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ужег градског центра додати "средњих густина";
- Додати свуда у посебна правила у делу вертикалне регулације став:  
„-уколико се парцела налази у ужем градском центру спратност је дата на прилогу бр. 5.а „План саобраћаја, регулације и нивелације-ужи градски центар”  
А у делу хоризонталне регулације додати став:  
„-уколико се парцела налази у ужем градском центру хоризонтална регулација је дата на прилогу бр. 5.а „План саобраћаја, регулације и нивелације-ужи градски центар”;
- На стр. 251. Правила градње на водном земљишту преиспитати и ускладити са Законом о водама;
- Поговље Имплементације плана треба да садржи рокове за израду ПДР-ова за зоне за које је одређена обавезна израда;
- На стр. 268. део текста у ком се прописује обавезна израда ПДР се не слаже са графичким прилогом Имплементација плана (обавеза ПДР за Вискозу и саобр.прстен око града). Треба прописати и рокове за израду ПДР-ова;
- Не види се јасно на графичком прилогу у ПДФ-у предлог простора за израду конкурса (Вискоза и простор испод цркве између пешачке зоне, реке Штире, бедема Лозничког града и Ул. С. Пенезића). Додати и поглавље у Импелеметацији плана у вези расписивања јавних урбанистичко-архитектонских конкурса са предлозима простора за конкурсе;
- У прелазним и завршним одредбама ускладити одреднице везане за започете поступке за издавање лок. услова и одобрења (чл. 215. став 5. ЗПИ);
- На кп. бр. 9074 и 9075 КО Лозница у интересу града је да буде планирана основна намена друштвени стандард, уз могућност комп. намене комерцијалног типа и да је могућа изградња јавне гараже. Стога, предлог би био да претежна намена ових парцела буде друштвени стандард (којој је компатибилна намена терцијалне

делатности) са ознаком ЈГ за јавну гаражу. На кп. бр. 9074 и 9075 оставити могућност да може да се смести градско позориште димензија 40x60м у габариту и у складу са овим захтевом прилагодити грађ. линије. Предлог спратности за пијацу П+2+Пк (предмет конкурса), предлог спратности за објекат на кп. бр. 9074 П+2+Пс -због близине Лозничког града и бедема који су 10-12м висине, а да их нови објекат не би заклолио;

- Кп. бр. 5166 КО Лозница у целости планирати као остало земљиште;
- Планирати адекватну намену на локацији МЗ у Клупцима;
- Према захтеву МЗ Подриње на кп бр. 13886 КО Лозица код фудб. терена у Лозн. пољу предвидети основну намену - спорт. Преиспитати саобраћајно решење у смислу да се направи прилаз овој спортској зони у Лозн. пољу са брзог пута на једноставнији начин (са мање кривина), пошто ће се овој зони са брзог пута прилазити и аутобусима са већим бројем посетилаца;
- У оквиру важећег ПДР зоне III Лагатор преиспитати да ли примењивати ПДР или ПГР у блоковима 6.2. као и у блоковима 4.1. и 4.2. поготово у делу где је ПДР-ом предвиђено становање ниских густина са 4 стамбене јединице, а ПГР предвиђа 2 стамбене јединице. Исто се односи и на парцеле у својини града у блоку 6.2. у погледу планираних намена ПГР-ом;
- Предвидети обавезу израде УП за целу централну зону, не само за ужи градски центар;
- Шрафура прелази преко учртаних паркинга при завршетку улице са паркинзима код обданишта у насељу Штира 2;
- У општим правилима грађења додати правила везана за начин паркирања и број колских улаза на парцелу (да није дозвољено паркирање са јавне саобраћајнице итд.);
- У контактної зони становања средњих и ниских густина предлог је да се градира спратност (нпр. на П+2+Пс на 50% површине габарита објекта) или да се повуче грађевинска линија према становању ниских густина на 10м;
- За становање високих густина у централној зони - дата је макс. спратност П+5+Пс. У правилима искључити могућност да се оствари већа спратност кроз ПДР, а за Вискозу оставити могућност веће спратности кроз ПДР до макс. П+9;
- Предвидети претварање таванског у стамбени простор само у оквиру дозвољене спратности;
- Предвидети у општим правилима мин. удаљења великих вишеспратних зграда од главних породичних објеката на суседној парцели-предлог је да се у том случају барем испоштује обавезно удаљење вишепородичног објекта од заједничке међе (1/4 висине објекта, а не мање од 4м);
- Објекти ватрогасног дома и саобраћајне полиције су у Плану намене површина и ПЈН приказани као комунална површина-преиспитати намену;
- Паркинзи испод бедема Лозничког града у Ул. Војводе Мишића су изведени и треба их приказати;
- Учртати пут поред Адидент-а на кп. бр. 4533/55 КО Лозница;
- Унети нови прикључак на брзи пут код инд. зоне Шепак;
- На плановима инфраструктуре (ВиК) нема обележених димензија профила цеви;
- Дефинисати удаљење стамбених објеката од бенз. пумпи; (удаљење планираног објекта становања високе густине од Нисове пумпе је 5м нпр.);
- Избацили парцеле будућег Ритејл парка на Градилишту за који је рађен и потврђен УП као и фабрику ЕП-Белт која послује и комплекс ЈП „Топлане” из зоне обавезне израде ПДР-а Вискоза;


- У погледу регулације Болничког потока, одвојити јасно регулацију потока у оквиру железничког земљишта и при уливу у Жеравију;
  - Кп. бр. 3517 КО Лозница је тренутно паркинг лозничке болнице и треба јој одредити одговарајућу намену (нпр. друштвени стандард-здравство са ознаком за јавну гаражу)-сада је парцела у зони становања;
  - Улица Партизанска-прилика је ако се даје могућност за изградњу да се преиспита њен профил и поготово спорно укрштање са Улицом Бакал Милосава и Улицом Његошевом с обзиром да је ова улица често бајпас (део прстена) и начин да се из центра града изађе на Ваљевски пут, па преко Лагатора и на Шабачки пут а да се заобиђе кружни ток у центру. Раскрсница улица Бакал Милосава и Партизанска је непрегледна, поготово уколико је планирана на начин приказан у нацрту. Исто важи и за раскрсницу улица Партизанска и Његошева;
  - ПДР за гранични прелаз Трбушница (пошто га је радила Управа царина) оставити на снази али ускладити планско решење из ПГР-а са њим;
  - У централној зони града где се грађ. линија поклапа са рег. линијом, било би добро да грађ.линија буде права линија иако је рег. линија кривудава, као би фасаде зграда биле у истој равни;
  - У централној зони је у доброј мери започета изградња, преузети грађ. линије према улици из ПДР-ова (пример Улице Васе Чарапића..). У супротном ће неки објекти који су завршени прићи ближе улици, а неки ће по новом плану морати да се више повуку. Дакле, где је започета градња предлог је да се задрже задате грађ. линије из ПДР-а;
  - У правилима грађења у поглављу Б.2.3. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за вишепородично становање средњих густина компатибилно породичном становању у централној и ванцентралној зони града треба усвојити удаљења од бочних и задње међе и од суседа као за вишепородично становање:
    - растојање објекта од бочних граница парцеле
    - за слободно стојеће објекте...1/4 x вишег објекта, а не мање од 4,0м
    - за објекте у низу ..... 2,5 м
    - за двојне објекте ..... 4,0 м
    - растојање објекта од бочних суседних објеката
    - слободностојећи објекти ..... 1/2 x вишег објекта
    - у прекинутом низу ..... 1/3 x вишег објекта
    - двојни објекти ..... 1/2 x вишег објекта
    - минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0 м
- Код овог типа становања стоји правило да је дубина парцеле максимално 50м. Потребно је наћи начин да се ограничи изградња уских а издужених објеката на уским и дубоким парцелама које се често уситњавају дељењем на две или више парцела;
- Преиспитати правила за становање ниских густина по зонама (поред смањења са 4 на 2 стамб. јединице, треба преиспитати и остала правила-спратност, површина парцеле, степен заузетости, мин. % зеленила и др.);
  - У табели у којима се налази списак планова нижег реда преиспитати ПДР зоне III Лагатор и ПДР брзог пута у погледу стављања ван снаге у појединим деловима (нпр. ПДР за брзи пут би се требао ставити ван снаге у делу где је планиран нови прикључак);
  - Предлог је да се носилац израде плана обрати надлежном заводу за заштиту споменика културе у погледу прибављеног плана заштите градитељског наслеђа, с обзиром да је у међувремену ступио на снагу Закон о културном наслеђу који другачије класификује град. наслеђе, па постоји могућност да план заштите више није у складу са важећим законом из ове области;

- У плану саобраћаја.представити пешачке мостове на Штири (један код вртића у насељу Штира 2, други у близини ОШ „Кадињача” и новопланирани мост на постојећим стубовима у реци код пијаце). У планираној намени остаје основна намена водоток-водно земљиште.

**III Закључак је једногласно усвојен.**

У Лозници,  
16.04.2025.године

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Драгана Јовановић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
  
Владан Трипковић

