Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-40056-LOCA-28/2023**
Заводни број: **353-80/2023-V**
Датум: **30.03.2023. године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **ГП "ГРАМАКС ПГП" д.о.о. Крупањ**, **за *Измену локацијских услова* број: ROP-LOZ-32376-LOC-3/2022, заводни број: 353-442/2022-V од 06.01.2023. године због измене грађевинске дозволе (измена због прибављања нових услова од ЈП "Водовод и канализација" Лозница) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта са мерно регулационом станицом и прикључним гасоводом на катастарској парцели број 3877 КО Лозница**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлукаУС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13- одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3877 КО Лозница, у површини од 973,00 м^2, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са мерно регулационом станицом и прикључним гасоводом, спратности По+Пр+5 (подрум, приземље и 5 спратова), укупне БП 3.124,73 м², категорија објекта В, класификациони број 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 3877 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "КАПИТАЛ ГРАДЊА" Лозница, Улица Жикице Јовановића 19а, под бројем 0/2023 из марта 2023. године.
Идејно решење изградње вишепородичног стамбено- пословног објекта на к.п. 3877 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "M Supervising" Лозница, Улица Војводе Путника 27/16, под бројем 61/202-R из децембра 2022. године, Идејно решење (Машинске инсталације) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. 3877 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "M Supervising" Лозница, Улица Војводе Путника 27/16, под бројем G-59-10/22 из октобра 2022. године и Идејно решење (Машинске инсталације – за испуњеност безбедносних услова) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. 3877 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "M Supervising" Лозница, Улица Војводе Путника 27/16, под бројем BU-60-10/22-R из децембра 2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:	• минимална површина парцеле • за слободностојеће објекте..... 550 м² • за објекте у низу..... 450 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) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс изграђености:	• максимални индекс заузетости на парцели..... 50% • максимални индекс изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама..... 60%
Висинска регулација:	• максимална спратност објекта..... По+Пр+5 • максимална висина објекта • до коте слемена..... 20,5 м
Хоризонтална	• 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.... 0,0 м • растојање објеката од бочних граница парцеле • за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м • за објекте у низу..... 2,50 м • за двојне објекте..... 4,0м • растојање објеката од бочних суседних објеката • за слободностојеће објекте..... 1/2x вишег објекта • за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта • за двојне објекте..... 1/2x вишег објекта • минимално растојање објекта од задње границе парцеле..... 6,0 м
Изградња других објеката парцели:	• спратност помоћног објекта..... П • максимална висина помоћног објекта • до коте слемена..... 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.
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.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према Условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-92221-/1-20 од 30.03.2020. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-92221-/1-20 - UGP од 30.03.2020. године.

"На основу увида у Идејно решење бр. 77/2019 од 02.2020, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз контатацију да изградња објекта није могућа без испуњена додатних услова:**

1. У моменту издавања услова не постоји изграђена **електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити одговарајућу трафостаницу типа МБТС (ЗТС или КБТС) на парцели инвеститора са прикључним 10 kV кабловским водом. Прикључни вод пројектовати и изградити по принципу "улаз-излаз" а прикључна тачка ће бити на постојећем каблу (10 kV веза ТС"Милоша Поцерца" - ТС "ФАК"). Користити кабал ХНЕ 49-А 3х(1х150) мм². За изградњу наведених енергетских објеката, потребно је да странка јави у ЕД "Лозница" ради склапања посебног уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре."

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 48/306 од 28.03.2023. године и понуђени уговор за изградњу недостајуће инфраструктуре.

Напомена:
Колектор фекалне канализације у улици Кнеза Милоша је малог пречника и самим тим није у могућности да прими употребљену воду паланираних објеката. Прикључак на Фекалну канализацију планирати у улици Георгија Јакшича. Гранично ревизионо окно планирати на удаљену 5м од места улива на колектор. На сваких 30-40 м дужине прикључка планирати ревизионо окно. Прибавити све потребне сагласности власника парцела. Радове извести о трошку инвеститора. Одржавање цевовода прикључка спада на терет корисника осим дела цевовода од граничног ревизионог окна до колектора у Георгија Јакшића.

ГАСОВОД
Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-278/20 од 17.03.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-106834/1 од 25.03.2020. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-21644/22- 1 од 04.01.2022. године.
Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-21643/20-1-1 од 04.01.2022. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА
Према условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1830 од 24.03.2020. године потребно је обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ
Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/19)

- Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 375 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1 и 2 (к.п. 3877).

Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 11526 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1, 2 и 3 (к.п. 3876).
Потребно је припремити и пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-117120-/1-20 од 06.05.2020. године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-117120-/1-20 - UGP од 06.05.2020. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 48/306 од 28.03.2023. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-278/20 од 17.03.2020. године.
- Услови "Телеком Србија" Шабац, , број А332-106834/1 од 25.03.2020. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-21644/22- 1 од 04.01.2022. године..
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-21643/20-1-1 од 04.01.2022. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ" Лозница, број 1830 од 24.03.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- **Пре подношења захтева за Грађевинску дозволу потребно је прибавити Решење по Члану 145. Закона о планирању и изградњи за изградњу прикључног канализационог вода до прикључка на јавну канализациону мрежу.**

    - Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 134/923 од 27.07.2022. године и услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-92221-/1-20 од 30.03.2020. године и услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-92221-/1-20 од 30.03.2020. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.
    - Измена Локацијских услова, ROP-LOZ-32376-LOC-3/2022, заводни број: 353-442/2022-V од 06.01.2023. године због прибављања нових услова од ЈП "Водовод и канализација" Лозница.
    - У свему осталом локацијски услови Градске управе Града Лознице, Одељења за планирање и изградњу, Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање, ROP-LOZ-32376-LOC-3/2022, заводни број: 353-442/2022-V од 06.01.2023. године **остају НЕПРОМЕЊЕНИ.**
    - Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати 100% парцеле.
    - Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта з за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/19)

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

ШЕФ ОДСЕКА	НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.	**Владан Трипковић, дипл.простор.план.**