Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: ROP-LOZ-28956-LOCA-3/2023
Заводни број: 353-82/2023-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-28956-LOCH-2/2022, заводни број: 353-362/2022-V од 07.11.2022. године због (прибављања нових услова од "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта са прикључним гасоводом и регулационом станицом на катастарским парцелама 8557 и 8558 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 катастарске парцеле број 8557 и 8558 КО Лозница, у површини од 909,00 м^2, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са прикључним гасоводом и регулационом станицом, спратности По+Пр+5 (Подрум, приземље и 5 спратова), укупне БП 2880,30 м², категорија објекта В, класификациони број 112222 – (86,38%) и категорија објекта Б, класификациони број 122011 – (13,62%).

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Главна свеска и Пројекат аритектуре) изградње вишепородичног стамбено- пословног објекта на к.п. 3876 и 3877 КО Лозница урађено од стране Пројектоање објеката и извођење грађевинских радова "АРХИТЕКТОН-01" Лозница, под бројем 06-09-22 из септембра 2022. године, Идејно решење (Машинске инсталације) за изградњу прикључног гасовода и регулационе станице за потребе вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. 8557 и 8558 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "M-Supervising" Лозница, улица Војводе Путника 27/16, Лозница, под бројем G-53-09/22 из септембра 2022. године и Идејно решење за испуњеност безбедносних услова за изградњу прикључног гасовода и регулационе станице за потребе вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. 8557 и 8558 КО Лозница урађено од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "M-Supervising" Лозница, улица Војводе Путника 27/16, Лозница, под бројем BU-54-09/22 из септембра 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 (2х11м - 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.....1/4х 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..... 1/2х вишег објекта • за објекте у прекинутом низу..... 1/3х вишег објекта • за двојне објекте..... 1/2х 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.)

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;
-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.

Објекти који су уписани по Закону о озакоњењу објеката у поступку озакоњења или су изграђени пре доношења прописа о изградњи, а нису на прописаној удаљености која је одређена важећим планским документом (испуњеност удаљења од суседног објекта), не могу условљавати планирану изградњу на суседним парцелама дефинисану планским документом.
Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објеката на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене. Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА
Према Условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-125658-/1-2023 од 27.03.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-125658-/1-2023 од 27.03.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 181/1250 од 31.10.2022. године, уз напомену:

- **За прикључак на фекалну канализацију потребно је реконструисати око 40м колектора у улици Жикице Јовановића. Након наведене реконструкције, потребно је да нам се обратите захтевом за прикључење на фекалну канализацију. Прибављање свих потребних сагласности пада на терет инвеститора.**

ГАСОВОД
Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-642/22 од 17.10.2022. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
Према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-423720/1 од 24.10.2022. 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 217-17204/22- 1 од 27.10.2022. године.
Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-17205-1 од 27.10.2022. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА
Према условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1922 од 25.10.2022. године потребно је обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"
Према условима ЈП "Лозница Развој", Лозница број 03-697/1 од 27.10.2022. године.

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 6805 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1 и 2 (к.п. 8558).
- Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 6306 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1, 2, 3 и 4 (к.п. 8557).

Потребно је припремити и пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2540400-D-09.14-125658-/1-2023 од 27.03.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-125658-/1-2023 од 27.03.2023. године
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 181/1250 од 31.10.2022. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-642/22 од 17.10.2022. године.
- Услови "Телеком Србија" Шабац, , број Д209-423720/1 од 24.10.2022. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-17204/22- 1 од 27.10.2022. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-17205-1 од 27.10.2022. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ" Лозница, број 1922 од 25.10.2022. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-697/1 од 27.10.2022. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела број 8557 и 8558 КО Лозница.
- 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 181/1250 од 31.10.2022. 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), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.
- 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.
- Потребно је припремити Пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- 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.

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.

Обрадио:

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА
Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.