Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-30038-LOCH-7/2023

Заводни број: 353-86/2023-V

Датум: 05.04.2023. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"ДОМИС ГРАДЊА" ДОО из Београда,** за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 1806, 1807, 1808 и 1810/2 КО Лозница, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 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 1806, 1807, 1808 и 1810/2 КО Лозница, укупне површине 4272 м^2 (без површине јавне намене 4254,76 м^2) за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са прикључним гасоводом и регулационим станицама, спратности По+Пр+4, укупне БГП 12563,13 м², категорије В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 на катастарској парцели 1806, 1807, 1808 и 1810/2 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем П15/2022-0 из јануара 2023. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње прикључног гасовода и РС за потребе стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 1806, 1807, 1808 и 1810/2 КО Лозница, урађен је од стране ИД "М Супервисинг" из Лознице, под бројем Г-07-02/23 и БУ-08-02/23 из фебруара 2023. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Допис са новом ситуацијом од 12.04.2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони града

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте….....……...500 м2 - за објекте у низу …..…….. 400 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 заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..50%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката .....…… По+П+4 -максимална висина објеката - до коте слемена ……....…… 18,0 м

	Дозвољено је незнатно повећање спратности планом нижег реда (нпр. на великим неизграђеним површинама - простор касарне у Клупцима, Старог расадника, уз ОШ „Вук Караџић", зона III Лагатор и сл.). На овај начин, могу се нагласити улазни правци у град (из правца Шапца и Ваљева).
Хоризонтална регулација:	-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 .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле -за слободно стојеће објекте…1/4 х 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 х вишег објекта -у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта - двојни објекти ……..... 1/2 х вишег објекта -минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……..П -максимална висина помоћног објеката -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.

ПАРКИРАЊЕ	За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: • за трговину…..1паркинг место на 50м2 продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м2 површине - управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м^2 или на 5-7 запослених - агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м^2 пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м^2 пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м^2 пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м^2

- млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м^2

- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м^2

- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м^2

- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м^2

- за угоститељске објекте…...1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

- ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта

- за хотеле…...1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг молове, хипермаркете…...1 паркинг место на 50м2 продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м2 корисног простора
- спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
- биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта
- производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м2 корисног простора.

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму

	паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу. Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторноорганизациона целина. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м. Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ	У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечје игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м2. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.
КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА	У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступи овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервиси и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама. Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.

Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:

-од осовине планиране саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,

-у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,

-уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-76532-/1-23 од 27.02.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-76532-/1-23-UGP од 27.02.2023. године.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 32/215 од 08.03.2023. године.

ОД

рани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима

ница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-685/23 од 23.02.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

рани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

ком Србија" АД Лозница, број Д209-76223/1 од 21.02.2023. године.

УСЛОВИ ЗА БЕЗБЕДНО ПОСТАВЉАЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈЕ

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 217-2899/23-1 од 03.04.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-1897/23-3 од 03.04.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-101/1 и 2 од 23.03.2023. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

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

се планира уклањање постојећег објекта из Преписа листа непокретности Лозница СКН

ица потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевнске

ле.

ІАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

зи ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 32/215 од 08.03.2023. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2540400-D-09.14-76532-/1-23 од 27.02.2023. год. и Уговор број 2540400-D-09.14-76532-/1-23-UGP од 27.02.2023. године.

-"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-685/23 од 23.02.2023. године.

ком Србија" Београд, број Д209-76223/1 од 21.02.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-2899/23-1 од 03.04.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-1897/23-3 од 03.04.2023. године.

Наш дом" Лозница, број 1934 од 01.03.2023. године.

-Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-101/1 и 2 од 23.03.2023. године.

но решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Подносилац захтева је у обавези да приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова у износу од 30.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

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

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

Пре подношења захтева за издавање употребне дозволе спровести план препарцелације ради спајања предметних парцела у једну.

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број

2540400-D-09.14-76532-/1-23 од 27.02.2023. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет старници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

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

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план