Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-41802-LOC-1/2022

Заводни број: 353-452/2022

Датум: 31.01.2023.године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"ESTATE GLORY" ДОО из Бање Ковиљаче,** за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комлекса "Lagator Glory", објекти 1 и 2 на к.п. 3493/1 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-одлука УС, 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 спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана детаљне регулације зоне III "Лагатор" ("Службени лист општине Лозница", број 4/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3493/1 КО Лозница, површине 25.022,00 м2, за изградњу стамбено-пословног комлекса (објекат 1 и 2), са прикључним гасоводом и МРС, спратности По+Пр+9, укупна БГП 36.940,25 м^2, категорија објекта В, класификациони број 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног комлекса "Lagator Glory", објекти 1 и 2 на к.п. 3493/1 КО Лозница, урађено од стране "СЕТ" ДОО из Шапца, број 1685/ИДР/0 из децембра 2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ (блок 9)

Ширина фронта грађевинске парцеле**:**

Најмања **ширина фронта код вишепородичног становања** износи:

- слободностојећи објекат .....15 m
- објекат у низу ..... 10 m
- двојни објекат ..... 22m(2x11 m)

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања		
слободностојећи	Мин.	600 m²
у низу	Мин.	500 m²

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Максимална спратност код објеката вишепородичног становања може бити:

- у блоку 9 .....**П+9.**

Тамо где је дозвољена изградња повученог спрата није могуће изградити поткровље.

Растојање објекта од бочних граница парцеле

-за слободно стојеће објекте….....1/4 h вишег објекта,

а не мање од 4,0 m

-за објекте у прекинутом низу.…….....2,5 m

-за двојне објекте …….....4,0 m

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……6,0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију	• Грађевинске линије	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.	
	Удаљења од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	1/2 h вишег објекта
	прекинути низ	минимум	1/3 h вишег објекта
	двојни објекат	минимум	1/2 h вишег објекта

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, становања ниских густина.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду гараже, оставе и друго, максималне спратности П.

Минимално растојање помоћног објекта 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 2,5m.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора, односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

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 2460800-D-09.14 -16298-/1-23 од 25.01.2023. године и Уговору број 2460800-D-09.14-16298-/1-23-УГП од 25.01.2023. године .

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 9/46 од 28.01.2023. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-676/23 од 23.01.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д 209-18764/1 од 17.01.2023. 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 217-514/23-1 од 27.01.2023. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП,Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-513/23-1 од 27.01.2023. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

-Услови КЈП "Наш дом" из Лознице, број 1931 од 24.01.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој", број 03-27/1 и 2 од 13. и 25.01.2023. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП ''Лозница развој'' Лозница

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).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- "Телеком Србија" Београд, број Д 209-18764/1 од 17.01.2023. године.
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 9/46 од 28.01.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , бр. 2460800-D-09.14 -16298-/1-23 од 25.01.2023. године и Уговор број 2460800-D-09.14-16298-/1-23-УГП од 25.01.2023. год.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-514/23-1 од 27.01.2023. године. и 217-513/23-1 од 27.01.2023. године.
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-676/23 од 23.01.2023. године
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1931 од 24.01.2023. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој", број 03-27/1 и 2 од 13. и 25.01.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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 издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде недостајућу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2460800-D-09.14 -16298-/1-23 од 25.01.2023. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исти приложити уз захтев за грађевинску доволу.

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, 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.

Обрадила:

_____

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

_____

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

_____

Владан Трипковић, дипл.простор.план.