Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградње
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање
Број: РОП-ЛОЗ-36415-ЛОЦХ-4/2023
Подброј: 353-98/2023-V
Датум: 08.05.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Града Лознице, чији је пуномоћник Слободан Ж. Мијатовић, за издавање локацијских услова за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу на к.п. 3866/3 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница (Сл. Лист Града Лозница“, бр 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3866/3 КО Лозница, површине 720,00 м², *(површина катастарске парцеле без површине јавне намене 646.07 м²)* за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу, спратности Пр+1 (приземље и спрат), укупне БГП 621.04 м^2, категорије објекта В, класификационог броја 122012.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Главна свеска) за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу на к.п. 3866/3 КО Лозница, број техничке документације 90/21, из фебруара 2023. године, Јагодина, урађено од стране "Домус Инжењеринг" д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21, Идејно решење (Пројекат архитектуре) за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу на к.п. 3866/3 КО Лозница, број техничке документације 90/21, из фебруара 2023. године, Јагодина, урађено од стране "Домус Инжењеринг" д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21, Идејно решење (Машинске инсталације) за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу на к.п. 3866/3 КО Лозница, број техничке документације Г 90/21, из фебруара 2023. године, Јагодина, урађено од стране "Домус Инжењеринг" д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21 и Идејно решење за испуњеност безбедноснихуслова за изградњу објекта – Центар месне заједнице у Лозничком пољу на к.п. 3866/3 КО Лозница, број техничке документације Г 90/21, из фебруара 2023. године, Јагодина, урађено од стране "Домус Инжењеринг" д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21.

- ***Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.***
- ***За изградњу планираног објекта није потребно спровођење процедуре процене утицаја на животну средину, с обзиром да је намена планираног објекта - терцијалне делатности који не утиче на функцију становања у складу са Уредбом о утврђивању Листе Пројеката за које је обавезна процена утиција и Листе Пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа I и II).***
- ***Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 8491 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1 – ЗГРАДА***

ПОСЛОВНИХ УСЛУГА и објекат број 2 – ГАРАЖА. <u>Потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</u>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Урбанистички параметри за изградњу објеката на парцелама са терцијалним делатностима у осталим зонама града (ванцентралне, приградске, викенд, руралне зоне)

Намена:	-услужно-трговинске делатности: -робне куће, тржни центри, занатски центри, мега-маркети, супер-маркети, -пословно-комерцијалне делатности: -банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање -туристичке активности: -хотели, мотели, ресторани и други угоститељски објекти
Парцела:	- минимална површина парцеле.....300 м2 - минимална ширина парцеле.....15 м
Индекс заузетости:	- максимални индекс заузетости на парцели 70%
Висинска регулација:	- максимална спратност објеката..... По+П+4 - максимална висина објекта.....18,0 м дност или сл.)
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 4м - за објекте у низу …….. 2,5 м - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ……1/2 х вишег објекта - у прекинутом низу …… 1/3 х вишег објекта - минимално растојање два објекта на парцели ……..…….. 4,0 м - минимално растојање објекта од задње границе парцеле …….. 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	- спратност помоћних објеката.....П - максимална висина помоћног објеката.....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.
Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

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 администтр.-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).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према Условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2460800-D-09.14-517913-/1-22 од 13.12.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-517913-/1-22 од 13.12.2022. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 204/1411 од 13.12.2022. године.

На предметној локацији немама цевоводне фекалне канализације.

ГАСОВОД

- Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-715/23 од 05.05.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према Условима "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-489688/1 од 30.11.2022. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

- Према Условима ЈП "Лозница Развој", број 03-780/1 од 07.12.2022. 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 217-2412/23-3 од 07.04.2023. године.
- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-2410/23-3 од 07.04.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

- Према условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1929 од 14.12.2022. године потребно је обезбедити простор за постављање довољног броја посуда 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 8491 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1 – ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА и објекат број 2 – ГАРАЖА.

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

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2460800-D-09.14-517913-/1-22 од 13.12.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-517913-/1-22 од 13.12.2022. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 204/1411 од 13.12.2022. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-715/23 од 05.05.2023. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-489688/1 од 30.11.2022. године.
- Услови "Лозница Развој", број број 03-780/1 од 07.12.2022. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-2412/23-3 од 07.04.2023. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-2410/23-3 од 07.04.2023. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ" Лозница, број 1929 од 14.12.2022. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.