Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-7953-LOCH-2/2023

Заводни број: 353-110/2023-V

Датум: 24.04.2023. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **СЗТР "ЛОДИК" Крсмановић Милан пр из Лознице**, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 3558/5, 3558/6 и 3558/10 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 Планом детаљне регулације блока између Улица болничка, Др. Марин, Војводе Путника, Вере Благојевић, реке Штире и Трга Вука Караџића у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 20/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле 3558/5, 3558/6 и 3558/10 КО Лозница, укупне површине 790 м^2 (без површине јавне намене 722,92 м^2) за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са прикључним гасоводом и регулационом станицом, спратности По+Пр+5, укупне БГП 3.134,99 м², категорије В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5+таван на КП 3558/5, 3558/6 и 3558/10

КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем П-5/2023-0 из марта 2023. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње прикључног гасовода и РС за потребе стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5+таван на к. п. 3558/5, 3558/6 и 3558/10 КО Лозница, урађен је од стране ИД "М Супервисинг" из Лознице, под бројем Г-15-03/23 и БУ-15-03/23 из марта 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за изградњу вишепородичних објеката у низу (к.п. 3558/2, 3558/5, 3558/6, 3558/7, 3558/4, 3558/8, 3566, 3568, 3572, 3573, 3574, 3578, 3547, 3546, 3543, 3544, 3548, 3550, 3551, 3552, 3553)

У објектима вишепородичног становања могуће је приземља и евентуално први спрат наменити за јавни, комерцијални или услужни садржаји.

НАМЕНА ОБЈЕКТА	Делатности које могу бити заступљене у оквиру објеката мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и евентуално на првом спрату. Дозвољене делатности су: - јавне делатности, комерцијално пословање, трговина - услужно занатство - производно занатство – максимална површина пословног простора до 100 м^2
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м^2 Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте..600 м^2

	Максимална површина парцеле није ограничена. Минимална ширина фронта парцеле у непрекинутом низу.....12 м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну површину . Приступна површина се не може користити за паркирање возила.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА	Степен заузетости на парцели.....мах 70%
	- Максимална спратност објекта.....од По+Пр+4 до По+Пр+5
	Хоризонтална регулација На графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објеката од бочних суседних објеката: - за почетне и крајње у низу.....мин. 5,5м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....5,0 м (сем к.п. 3551, 3553 и 3548) Минимално растојање објеката од бочних суседних граница парцеле..... 4,0 м (сем к.п. 3566, 3558/7 и 3558/8)
	За крајње објекте у низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Овде нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама. Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, надстрешнице) 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 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља - на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 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 бочне границе од 5,0 м) 1,2 м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља

При изградњи вишеспратних и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се поставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Површина светларника је минимално 1,0 м^2 по етажи објекта при чему он не може бити мањи од 3,0 м^2. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8м.

У случају замене објекта или рушења постојећих објеката до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, доксати, балкони, надстрешнице) који прелазе грађевинску линију уз услов:

- дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад простора и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде.

Код вишеспратних објеката и вишепородичног становања наведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво, ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле као и према задњем дворишту, уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:

- излози локала.....0,3м по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0 м од спољне ивице простора на висини изнад 3,0м

-платнене надстрешнице - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може максимално 0,2 м виша од коте тротоара

Кровови:

Препоручују се коси кровови нагиба кровних равни до највише 33^0.

Одводњавање атмосферских вода није дозвољено преко суседних парцела.

Кровови објеката у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту. Испуст крова може ићи до ширине венца.

Поткровља:

	Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Тавански простор се може користити као стамбени без надзитка и повећања коте слемена, као и без повећања волуметрије крова, уз обавезно поштовање осталих услова (паркирање и сл.) Дозвољена је фазна изградња.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање се регулише у оквиру парцеле. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте: - становање.....1 паркинг место на 1 стан - администрација, занатство - 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 - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно формирати незастрту зелену површину у оквиру парцеле. Минималан проценат зелене површине на парцели.....20% Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Сви прилази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који

	дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. У оквиру парцела на којима се налазе стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година. Дечја игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али не у близини површина за паркирање возила. За парцеле које не испуњавају услов минималне површине задате правилима грађења неопходно је пре планиране изградње извршити укрупњавање (спајање) са неком од суседних парцела зависно од ситуације на терену.

ОПШТИ УСЛОВИ РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациона линија је линија разграничења парцеле за грађење објеката од општег интереса од парцела које имају неку другу намену.

Регулациона линија дефинише површине јавне намене тј.раздваја површине јавне намене од површина планираних за друге намене.Регулационе линије су дефинисане у Плану саобраћаја,регулације и нивелације(граф.прилог бр 2.1).

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија се налази на растојању утврђеном за поједине врсте објеката од регулационе линије.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

На свим грађевинским парцелама су дате максималне зоне изградње на парцели, а за постојеће објекте важи постојећа линија док се не изграде објекти у складу са овим планом.

Вертикална регулација

Максимална висина објеката се разликује по урбанистичким целинама.

Максимална висина је дефинисана спратношћу и котом венца.

Постојећи објекти се задржавају у постојећем волумену и габариту (сем објекта ,,Робна кућа,, чији се део надграђује)

За изградњу нових објеката спратности Пр+4 максимална висина до коте слемена је 20,0 м, а за спратност Пр+5, максимална висина до коте слемена 23,0 м.

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-09.14-152024-/1-23 од 07.04.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-152024-/1-23-UGP од 07.04.2023. године.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност Електродистрибуције Лозница.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 65/399 од 20.04.2023. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима

"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-704/23 од 05.04.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-151229/1 од 06.04.2023. 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 217-3413/23-1 од 18.04.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-3412/23-1 од 18.04.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-202/1 и 2 од 19. и 20.04.2023. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада (1 контејнер 1,1 $м^3$ на 800 $м^2$ стамбеног простора, односно 500 $м^2$ пословног простора).

Приликом техничког пријема објекта инвеститор је дужан да приложи потврду КЈП "Наш дом" Лозница да је испунио услове из предходног става, као услов за издавање употребне дозволе.

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).

Пројекат за грађевинску дозволу потребно је да садржи и Пројекат партерног уређења (у складу са чл. 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 65/399 од 20.04.2023. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2540400-D-09.14-152024-/1-23 од 07.04.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-152024-/1-23-UGP од 07.04.2023. године.

-"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-704/23 од 05.04.2023. године.

-"Телеком Србија" Београд, број Д209-151229/1 од 06.04.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-3413/23-1 од 18.04.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-3412/23-1 од 18.04.2023. године.

-КЈП"Наш дом" Лозница, број 1946 од 05.04.2023. године.

-Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-202/1 и 2 од 19. и 20.04.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ 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 подношења захтева за издавање грађевинске дозволе спровести план препарцелације ради одвајања дела парцеле као површине јавне намене као и спајања предметних парцела у једну.

Приликом подношења захетва за употребну дозволу предметног објекта Извештај комисије за технички преглед треба да садржи и констатацију да је извршено предвиђено уређење слободних површина на парцели у складу са Пројектом партерног уређења (члан 12. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, "Сл.гласник РС", број 27/15, 29/16 и 78/19).

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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.