Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-18779-LOC-1/2023**

Заводни број: **353-235/2023-V**

Датум: **14.07.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Славише Ђурића из Лознице, за изградњу стамбеног објекта на к.п. 4263 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, 4/20 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 Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 4263 КО Лозница, у површини од 453 м2, за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности По+Пр (подрум и приземље), висина (слеме) објекта 6,05 м, укупне БГП 182,51 м^2, категорија објекта А, класификациони број 111011.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена 5,0 м у односу на регулациону линију, грађевинска линија објекта је мин 6,5 м, удаљење од бочних међа (претежно северна са к.п. 4263) су мин 1,5 м и 2,9 м (претежно јужна са к.п. 4262/1), док је удаљење од задње међе мин 2,5 м (правило за плитке парцеле).

Проценат заузетости на парцели: 40,28 %

Проценат зелених површина: 31,7 %

Паркирање: планирати једно паркинг место на парцели.

Постојећи објекти на парцели: уклањају се дба објекта, један стамбени и један помоћни објекат

Приступ на парцелу: из Улице Дринска

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена по парцеле је претежна- породично становање, допунска – терцијалне делатности, зона-ван централна.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта По+Пр на к.п. 4263 КО Лозница, урађен од стране ППИ "ПИН" из Лознице, под бројем ИДР 24-0-23 из јуна 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте……...…….. 300 м2 -за двојне објекте ……..400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте …….. 2х250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу …….. 250 м2 -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте…….....12 м -за двојне објекте …….. 20 м (2х10м - две парцеле)

	-за објекте у низу …….. 6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …… 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+2 -максимална висина објеката - до коте слемена …….....…10,5 м
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 - слободностојећи објекти …… -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације…….1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације……2,5 м -двојни објекти …….. 2,5 м - у прекинутом низу …….....…….. 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката .....……...…… 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле …… 4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
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. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

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: • производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200 м2 корисног простора. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8 х 2,3 м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0 х 2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0х2,5м.

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-09.14-278672-/1-23 од 27.06.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-278672-/1-23-UGP од 27.06.2023. године.

Реализација ових услова није могућа без испуњења предходних услова везано за измештање постојећег прикључка који прелази преко предметне парцеле.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 132/713 од 10.07.2023. 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).

Како се планира уклањање постојећих објеката из Преписа листа непокретности

Лозница СКН Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев

за издавање грађевнске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 132/713 од 10.07.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-278672-/1-23 од 27.06.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-278672-/1-23-UGP од 27.06.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења (а у вези услова ЕПС, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-278672-/1-23 од 27.06.2023. године), сходно члану 135. став 11. Закона о планирању и изградњи.

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.

Обрадила:

_____

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

_____

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

_____

Владан Трипковић, дипл.простор.план.