Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-8648-LOC-3/2023

Заводни број: 353-216/2023-V

Датум: 26.06.2023. 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 8637 и 8638 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 "Карађорђева" у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2013), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле 8637 и 8638 КО Лозница, укупне површине 1093 м^2 (без површине јавне намене 1089,00 м^2), за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (почетак низа) са прикључним гасоводом и регулационом станицом, спратности По+Пр+5, висина објекта 18,5 м (слеме), укупне БГП 4549,99 м², категорије В, класификационог броја 112222.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија објекта је на удаљењу од 2,5 м у односу на регулациону линију, удаљење од бочне међе са к.п. 8636 је мин 2,5 м, на међи са к.п. 8639, задња међа мин 4,10 м.

Проценат заузетости на парцели: 59,83 %

Проценат зелених површина: остварено 22,14 %

Паркирање: 47 паркинг места.

Постојећи објекти на парцели: два објекта (један стамбени и један помоћни) на 8637 и три објекта (један стамбени и два помоћна) на к.п. 8638

Приступ на парцелу: из Улице Карађорђева.

Планski документ: ПДР блока "Карађорђева" у Лозници, намена по парцеле је вишепородично становање са комерцијалним функцијама.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5 на катастарској парцели 8637 и 8638 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем П-6/2023-0 из априла 2023. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње прикључног гасовода и РС за потребе стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5 на катастарској парцели 8637 и 8638 КО Лозница, урађен је од стране ИД "М Супервисинг" из Лознице, под бројем Г-26-05/23 и БУ-27-05/23 из маја 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PARCELE SA STANOVANJEM VISOKIH GUSTINA IZGRAĐENOSTI - SA VIŠEPORODIČNIM STANOVANJEM U CENTRALNOJ ZONI GRADA, PANSIONE, APARTMANSKO, POSLOVNO I RENTALNO STANOVANJE

Minimalna površina parcele

- za objekte u nizu.....500 m^2

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti ,,I,, za nivo bloka ili parcele.....2,5

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti ,,I,, na parceli 3,0

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti ,,I,, na parceleama sa komercijalnim funkcijama.....3,5

- odnos stanovanje: funkcije od 90% : 10%

od 10% : 90%

- minimalni procenat zelene površine na parceli.....20%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti ,,Z,, za nivo bloka ili celine.....50%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti ,,Z,, na parceli 60%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti ,,Z,, na

parcelama sa komercijalnim funkcijama 70%

- maksimalna spratnost objekta.....Po+Pr+5

- maksimalna visina objekta - do kote venca.....19,0m

-rastojawe građevinske linije objekta

od regulacine linije parcele.....kao na grafičkom prilogu,,Plan saobraćaja,ragulacije i nivelacije,,

- rastojanje objekta od bočnih granica parcele

- za početne i krajnje objekte u nizu.....2,5m

- za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje

- rastojanje objekta od bočnih susednih objekata

- za objekte u nizu.....2,5m

- dvojni objekti.....5,0m

- u prekinutom nizu.....4,0m

- za izgrađene objekte važi postojeđe rastojanje

- minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m

- minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele…....4,0m

- minimalno rastojanje objekta predviđenog za izgradnju na k.p.8644 i 8645 od zadnje međe odnosno objekta na 8642/3 .....3,0m

Parkiranje

Za stambene objekte parkiranje se mora regulisati u okviru parcele i to jedno parking mesto ili garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici. Neophodan parking, odnosno garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Kapacitet parkin mesta za komercijalne delatnosti za novoizgrađene objekte je :

- za trgovinu.....1 parking mesto na 50m^2 prodajnog prostora

- za administrativno-poslovne objekte..1 parking mesto na 60m^2 površine

- za ugostiteljske objekte.....1 parking mesto na 2 stola sa 4 stolice

U podzemnoj etaži planirati :

- sistem prinudne ventilacije pri čemu se ventilacioni odvod mora izvesti iznad najviše zgrade u okruženju odnosno u slobodnu struju vazduha

- sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida

- kontrolisano prikupljanje zaprđnih voda, njihov tretman u separatoru masti i ulja, pre upuštanja u kanalizacioni sistem

- redovno pržnjenje i održavanja separatora

automatski stabilni sistem za gašenje požara, stabilnu instalaciju za dojavu požara i poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju.

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKTA

Podzemna građevinska linija takođe može se poklopiti sa granicom parcele prema susednim parcelama pod uslovom da ne pređe, tj. da indeks ili stepen izgrađenosti bude maksimalno I=0,8

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumske etaže - mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju i to:

- stope temelja i podrumski zidovi - 0,15 m do dubine od 2,6m ispod kote trotoara a ispod te dubine - 0,5m

- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,0m

- građevinska linija objekta prema regulacionoj liniji parcele može biti postavljena na regulacionu liniju ili na definisanom rastojanju ka unutrašnjim parcelama.

- za svaki tip izgradnje i namenu parcele posebnim pravilima definisana su rastojanja građevinske linije objekata od regulacione linije. U slučajevima gde je nužno rastojanje građevinske linije od regulacione definisana je striktno definisanim rastojanjem i tamo gde za to ne postoje razlozi date su minimalne vrednosti udaljenja.

Ukoliko se ukažu tehničke mogućnosti i reguliše međa između k.p. br. 8636 i k.p.br. 8637 u ulici Karađorđeva, moguće je ostvariti neprekinuti niz u izgradnji objekata, odnosno lepljenje objekata na bočnim stranama.

Pri izgradnji višespratnica i objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Uslov za određivanje površine svetlarnika je minimalno 1,0 m^2 po etaži objekta, pri čemu on ne može biti manji od 3m^2. Najmanja visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,8m.

Na delovima novoplaniranih objekata orijentisanim prema regulacionj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastrešnice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeće uslove:

- dužina ispada može biti maksimalno 0,6m ako je širina trotoara do 3,5m i to na minimalnu visinu od 4,0m iznad trotoara i 40% površine ulične fasade.

- dužina ispada može biti maksimalno 1,0m ako je širina trotoara veća od 3,5m,širina ulice veća od 15,0m i to na minimalnoj visini od 4,0m iznad trotoara i 50% površine ulične fasade.

- ispadi na objektima u blokovima u neprekinutom nizu ne smeju ugroziti objekte na susednim parcelama u odnosu na insolaciju, vizuelno ometanje i privatnost tako da ispad može biti maksimalne širine koliko je i rastojanje do najbližeg otvora na susednom objektu.

- ispadi prema bočnim, susednim parcelama dozvoqeni su iskqučivo ako se zadovoljava uslov da minimalno rastojanje od ispada do granice parcele iznosi 2,5m , a u slučaju da je objekat postavljen na građevinskoj liniji udaqenoj 2,5m od granice srednje parcele ispadi na objektima nisu dozvoljeni.

Izlazi lokala na nivou prizemqa mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju - 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00m a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja izloga u prizemlju.

Kota prizemqa objekta na ravnom može biti maksimum 1,2m više od nulte kote terena i ne može biti niža od nulte kote terena. Kota prizemlja na kosom terenu može biti maksimum 1,2m niže od nulte kote terena. Nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat.

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-09.14-203500-/1-23 од 19.05.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-203500-/1-23-UGP од 19.05.2023. 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 99/522 од 23.05.2023. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима

"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-724/23 од 22.06.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-202350/1 од 17.05.2023. 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 217-5397/23-1 од 20.06.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-4419/23-3 од 20.06.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-287/1 и 2 од 23. и 24.05.2023. 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 грађевинског 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).

Како се планира уклањање постојећег објекта из Преписа листа непокретности Лозница

СКН Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање

грађевнске дозволе.

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 99/522 од 23.05.2023. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2540400-D-09.14-203500-/1-23 од 19.05.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-203500-/1-23-UGP од 19.05.2023. године

-"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-724/23 од 22.06.2023. године.

-"Телеком Србија" Београд, број Д209-202350/1 од 17.05.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-5397/23-1 од 20.06.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-4419/23-3 од 20.06.2023. године.

-КЈП"Наш дом" Лозница, број 1954 од 26.05.2023. године.

-Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-287/1 и 2 од 23. и 24.05.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Није приложен доказ о уплати за централну евиденцију обједињене процедуре АПР, 2000,00 динара на рачун број 840-29770845-52, позив на број 18-059 модел 97.

Није приложен доказ о уплати републичке административне таксе 330,00 динара на рачун Буџет РС број 840-742221843-57, 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-09.14-203500-/1-23 од 19.05.2023. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

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

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план