Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-12264-LOCH-2/2023

Заводни број: 353-213/2023

Датум: 26.06.2023.године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Јелене Јосиповић из Лознице,** за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбено-пословног објекта на к.п. 6700 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 генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 6700 КО Лозница, површине 519,00 м2, (без дела површине јавне намене 517 м^2), за изградњу породичног стамбено-пословног објекта, спратности По+ Пр+2, укупна БГП 570,76 м^2, висина (слеме) објекта 9,56 м, категорија објекта Б, класификациони број 112212.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија објекта (и по плану) удаљена 10,0 м у односу на регулациону линију, удаљења објекта (и по плану) од бочних међа су мин 2,5 м.

Проценат заузетости на парцели: 29 %

Проценат зелених површина: остварено 22 %

Паркирање: планирано пет паркинг места на парцели.

Постојећи објекти на парцели: три објекта изграђена без дозволе планирају се за уклањање

Приступ на парцелу: из Улице војводе Путника.

Планski документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена по парцеле је породично становање са терцијалним делатностима, зона- ван централна.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње породичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 6700 КО Лозница, урађен је од стране стране АД "Рађевина" из Крупња, број ИДР-05/23 из априла 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 …….. 2x250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу ……... 250 м2 -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте ……....12 м -за двојне објекте …….. 20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу ……... 6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели …… 50% -макх индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……..60%
Висинска	-максимална спратност објеката .....…… По+П+2

регулација:	-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-09.14-254058-/1-23 од 19.06.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-254058-/1-23-UGP од 19.06.2023. године.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на локацији.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 120/641 од 16.06.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д 209-250839/1 од 09.06.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој", број 03-343/1 и 2 од 21.06.2023. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Услови КЈП "Наш дом" из Лознице, број 1958 од 13.06.2023. 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 209-250839/1 од 09.06.2023. године
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 120/641 од 16.06.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2540400-D-09.14-254058-/1-23 од 19.06.2023. год. и Уговор број 2540400-D-09.14-254058-/1-23-UGP од 19.06.2023. год.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1958 од 13.06.2023. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој", број 03-343/1 и 2 од 21.06.2023. 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 по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЕПС, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-254058-/1-23 од 19.06.2023. 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, 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 НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

_____ _____

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.