Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-3277-LOC-18/2023**
Заводни број: **353-260/23-V**
Датум: **25.07.2023.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"ФИЛИПОВИЋ ИНВЕСТ ГРАДЊА" доо Клупци, за издавање локацијских услова за изградњу партерног уређења дела катастарске парцеле број 3598/1 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 и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Планом детаљне регулације блока између Ул. Кнеза Милоша, Владислава Бронњевског, Др. Марина, Болничке и Трга Вука Караџића у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 25/2016) и Урбанистичког пројекта (Потврда број 353-51/19 од 05.02.2020. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за партерно уређење дела катастарске парцеле
број 3598/1 КО Лозница

Партер је решен на начин да се са коте пасажа -0,10 спусти на коту -1,66, значи за 1,56м у два нивоа до којих се долази бетонским степеништем. Два паркинг места се од првобитног решења померају ка парцели 3597 КО Лозница са висином бетонске ограде од 0,76м и металном оградом од 0,80м. Тај први ниво је покривен бехатон коцкама или неким другим слагалицама по избору инвеститора. Зелена површина на том нивоу је према суседној парцели 3597 КО Лозница. Са тог нивоа се спушта за 5 степеника на ниво који је 0,80м од најниже висинске коте у дну парцеле и дела који се одваја за јавну повшину, тако да се од бетона формира ограда исте висине. На њу се поставља метална ограда висине 0,60м чинећи укупну висину ограде 1,40м. До коте -1,66м се спушта бетонским степеништем од 5 степеника. Зелена површина и њем проценат на парцели је задовољен, јер озелењена кровна тераса на првом спрату у површини зеленила од 35,41м2. (Планом је дозвољено да "где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл.") стр. У партеру има 47,79м2+4,84м2=52,63м2 што је укупно 88,04м2, те је проценат зеленила на парцели 29,84%(мин. 20%).

Саставни део ових Локацијских услова:

- *Идејно решење за партерно уређење дела катастарске парцеле број 3598/1 КО Лозница, урађен је од стране АИБ "Дијана Томић" Шурице, број 07/23 из јуна 2023. године.*

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОПШТА И ПОСЕБНА

Дата је могућност изградње вишепородичних објеката у низу.
Минимална површина парцеле за објекте у низу је ..... 500 м^2
Минимална ширина парцеле .....12 м

- Растојање грађевинске линије од регулационе је .....5 м
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ..... 6 м
- Планирани индекс заузетости је 70 %, а индекс изграђености је 3,50
- Максимална спратност је По+П+4
- Максимална висина објекта до коте венца ..... 16 м
- Максимална висина објекта до коте слемена ..... 21 м
- Минимални проценат зелене површине је .....20%.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којим се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Подземна грађевинска линија може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, тј. да индекс или степен изграђености буде максимално 0,8.

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

У приземљу објеката предвидети улаз у гаражу и/или пасаж минималне ширине 3,5 м и висине мин 3,5 ради пролаза за возила која се паркирају на унутрашњем делу парцеле .

Уколико се гаражама приступа путем рампи , дозвољени нагиб рампе је до 12% (за отворену рампу) и до 15% (за покривену рампу) .

Гараже у којима се смештају само путничка возила , планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 м .

Није дозвољена изградња подземних објеката испред регулационе линије . Изградња објекта подразумева и подизање новог објекта на месту старог који се руши.

У случају изградње новог објекта уместо постојећег, или реконструкције већег обима, 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, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- Дужина испада може бити максимално 0,6м ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде.
- Дужина испада може бити максимално 1,0м ако је ширина тротоара већа од 3,5м,ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде.
- Испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м , а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе средње парцеле испади на објектима нису дозвољени.
- Испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту.

Кота приземља објекта на равном може бити максимум 1,2м више од нулте коте терена и не може бити нижа од нулте коте терена . Кота приземља на косом терену може бити максимум 1,2м ниже од

нулте коте терена . Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.
Кота пода приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално до 1,20м виша од коте тротоара (денивелација) и савладава се унутар објекта.
- Обавезна висина приземног дела објекта је 4,00 м.

Обавезно уклопити коту венца свих објеката у низу, односно атике, односно пуног дела ограде кровне терасе.
Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.
Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10° - без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном настрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.
Висина објекта је на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно венца (за објекте са равним кровом).
Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински и геомеханички услови , од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.

- Обавезна је израда пројекта за обезбеђење темељне јаме и

суседних објеката , као и геомеханичког елабората.

- Објекте планирати тако да се обезбеди довољно светлости и осунчаности у свим стамбеним просторијама, станове оријентисати двострано ради бољег проветравања.
- Изградњом планираног објекта не сме се смањинити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.
- Атмосферске падавине се одводе са објеката на сопствену или јавну парцелу (кишну канализацију), а не на суседне парцеле .
- Могућа је фазна изградња

Приступ објекту
Парцела на којој се налази објекат мора имати приступ на јавну површину. Најмања ширина приступног пута - пролаза је 2,5м. Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију) .
Паркирање
За стамбене објекте паркирање се мора регулисати у оквиру парцеле и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта .
Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :

- за трговину 1 паркинг место на 50м^2 продајног простора
- за административно-пословне објекте .... 1 паркинг место на 60м^2 површине
- за угоститељске објекте 1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

У подземној етажи планирати гараже са :

- Системом принудне вентилације при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу односно у слободну струју ваздуха.
- Системом за праћење концентрације угљенмоноксида.
- Контролисаним прикупљањем запрљних вода, њихов третман у

сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.

- Редовно пражњење и одржавања сепаратора .
- Аутоматским стабилним системом за гашење пожара, стабилну инсталацију за дојавупожараи посебан улаз за ватрогасну интервенцију.

- За парцеле којима недостаје више од 5% површине условљава се предходна израда Урбанистичког пројекта.
- Планом детаљне регулације се од катастарске парцеле 3598 КО Лозница предвиђа одвајање дела парцеле за површину јавне намене.

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).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Употреба корективног зеленила - где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл.

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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.