Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-25655-LOC-3/2023

Заводни број: 353-366/2023-V

Датум: 18.10.2023. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **ПД "ГУЧЕВО" из Лознице** за изградњу трговинско-пословног објекта на к.п. 3845/1 и 3845/2 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, 52/21 и 62/23), 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 детаљне регулације стамбено-пословног комлекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 3/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарски парцели 3845/1 и 3845/2 КО Лозница, у укупној површини 7507 м^2, за изградњу два трговинско-пословна објекта, спратности Пр, висина објекта 7,0 м (слеме), укупне БГП 2760,00 м², категорије В, класификационог броја 123002.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија по ПДР је 5,0 м од регулационе линије, грађевинска линија објекта је 18,0 м према Улици Ф. Кљајића и 7,0 м према интерној саобраћајници, бочно удаљење објекта је мин 8,37 м и задња међа мин 4,0 м.

Проценат заузетости на парцели: 35,15 %

Проценат зелених површина: обезбедити мин 25,00 %

Паркирање: потребно мин 50 (планирано 99 паркинг места).

Постојећи објекти на парцели: постојећи објекти се уклањају

Приступ на парцелу: из Улице Филипа Кљајића

Планski документ: План детаљне регулације стамбено-пословног комлекса у Улици Филипа Кљајића у Лозници, намена парцеле је вишепородично становање са пословањем.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу трговинско-пословног објекта спратности Пр на катастарској парцели 3845/1 и 3845/2 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем П-10/2023 из августа 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПАТИБИЛНУ НАМЕНУ - за пословно – комерцијалне садржаје

Основна намена:

Пословање које се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, хипермаркети, салони, већи сервиси и сл. и услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Могуће пратеће намене:

Јавне функције и службе, зеленило.

На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатибилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинама:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала

- производњом опасном по здравље радника и околног становништва

- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

- производњом која доводи до прекомерне буке

- термичком обрадом хране која ствара непријатне мирисе (печењаре и сл.)

Дозвољени урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости је 70%

Дозвољена спратност објеката:

Максимална висина објеката мора бити у складу са УРЕДБОМ о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама "Службени гласник РС", број 34/13. Максималне висине приказане према зонама на графичком прилогу 04_ Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактеристичне профиле јавних саобраћајних површина.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле:

- минимална величина грађевинске парцеле 600m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

- за објекте пословања..... 15m

Код постојећих објеката пословања задржавају се постојеће ширине фронтова грађ.парцела.

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на линију тротоара износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 3. Регулационо - нивелациони план.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.

Најмања медусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m. Растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели и главног објекта на суседној парцели није условљено.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m² корисног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину….....1паркинг место на 50m^2 продајног простора
- за администр.-пословне објекте.....1паркинг место на 60m^2 површине
- управно-административни објекат....1 паркинг место на 40-60 m^2 или на 5-7 запослених
- агенције..... 1 паркинг место на 25-35 m^2 пословног простора или на 3-5 запослених
- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 m^2 пословног простора или на 7-9 запослених
- банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 m^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 m^2 пословног простора или на 3-5 запослених
- за угоститељске објекте….....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта
- за шопинг молове, хипермаркете….....1 паркинг место на 50m^2 продајног простора.

Ограђивање:

Грађевинска парцела се може ограђивати.

Грађевинске парцеле на којима се налазе радни и пословни објекти могу се ограђивати зиданом висине до 2,2 m.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило:

Грађевинске парцеле пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење

Слободне површине у оквиру парцеле уредити и озеленити у што већој мери, минимално 25% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

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-09.14-419270-/1-23 од 29.09.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-419270-/1-23-UGP од 02.10.2023. године.

ВОДОВОД

ЈП "Водовод и канализација" Лозница је издало услове за пројектовање, број 185/1070 од 10.10.2023. године.

Нацрт уговора о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре од 10.10.2023. године.

За прикључак на фекалну канализацију потребно изградити око 220 м фекалног колектора у улици Филипа Кљајића.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком

Србија" АД Лозница, број Д209-413116/1 од 05.10.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-8336/23-1 од 09.10.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-561/1 и 2 од 06.10.2023. 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 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 185/1070 од 10.10.2023. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-419270-/1-23 од 29.09.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-419270-/1-23-UGP од 02.10.2023. године

-"Телеком Србија" Београд, број Д209-413116/1 од 05.10.2023. године.

-Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-8336/23-1 од 09.10.2023. године.

-КЈП"Наш дом" Лозница, број 1976 од 28.09.2023. године.

-Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-561/1 и 2 од 06.10.2023. 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.

Подносилац захтева је у обавези да приложи доказ о уплати за издавање локацијских услова у износу од 20.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

Спајање парцела извршити најкасније до подношења захтева за употребну дозволу.

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 ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 185/1070 од 10.10.2023. 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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план