Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-28615-LOCH-2/2023**

Заводни број: **353-381/2023-V**

Датум: **24.10.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Милоша Виторовића из Лознице, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 8317 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, 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 генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 8317 КО Лозница, у површини од 438 (415 без дела -површине јавне намене) м2, за изградњу дела двојног вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности Пр+2+Пс (приземље, два спрата и повучен спрат), висина објекта 13,0 м, укупне БГП 819,40 м^2, категорија објекта Б, класификациони број 112221.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија на 2,0 м и у односу на регулациону линију, објекат на мин 2,0 м у односу на регулациону линију, удаљење од

бочне међе са 8316 је мин 3,9 м, задња међа је на мин 7,5 м и на заједничкој међи (уз обострану сагласност) са 8318 све у КО Лозница.

Проценат заузетости на парцели: мах 50 %

Проценат зелених површина: мин 21 %

Паркирање: планирати седам паркинг места (5 у оквиру објекта) и 2 на парцели.

Постојећи објекти на парцели: постоји један стамбени и један помоћни објекат, озакоњени и који су предвиђени за рушење

Приступ на парцелу: из Улице пролетерских бригада

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

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. 8317 КО Лозница, урађен од стране "Бетон-Естетик" из Лознице, под бројем 1/2023 из септембра 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле за породично становање компатибилно вишепородичном

Намена објекта:	Уз функцију породичног становања могуће је организовати компатибилну намену-вишепородично становање на парцелама на којима је то предвиђено планом..
Парцела:	Минимална површина парцеле: -за слободностојеће објекте.....400м2 -за двојне објекте.....500м2 (ако је објекат на једној парцели) -за двојне објекте.....2х250м2(две парцеле) -за објекте у низу.....300 м2 Минимална ширина парцеле: -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег

	објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максималан индекс заузетости на парцели.....50%
Вертикална регулација:	Максимална спратност објекта.....По+Пр+2+Пс Максималан број стамб. јединица.....6 (шест) Максимална висина објекта - до коте слемена…….....13м
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 објеката од бочних граница парцеле: -слободностојећи објекти..... -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације.....2,5м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације...2,5м -за двојне објекте.....2,5м -за објекте у прекинутом низу.....2,5м Растојање објеката од бочних суседних објеката: -за слободностојеће објекте.....5м -за двојне објекте.....5м -за објекте у прекинутом низу.....5м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6м
Изградња других објеката на парцели:	Максимална спратност помоћног објекта..... П Максимална висина помоћног објекта -до коте слемена.....5м 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. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
Посебни услови:	Предуслов за изградњу и издавање одобрења за градњу на кп. бр. 5715/1 и 5715/4 КО Лозница је зацевљење потока (отвореног колектора) који тече ниже од ових парцела. Зацевљење извршити у делу који се наслања на парцелу кп.бр. 5715/1 заједно са делом потока до Партизанске улице. Изградња у зонама породичног становања компатибилног вишепородичном становању се додатно условљава претходном изградњом комуналне инфраструктуре довољног капацитета за прикључење планираних објеката у оквиру постојећих и планираних површина јавне намене-саобраћајница.
Илустрација:	

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-09.14-432292-/1-23 од 17.10.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-432292-/1-23-UGP од 17.10.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је без могућности прикључења на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 196/1102 од 17.10.2023. године.

За прикључак на водоводну мрежу потребно изградити око 110 м цевовода.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-424563/1 од 09.10.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-576/1 и 2 од 12. и 13.10.2023. 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.

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 објеката на парцели 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.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 196/1102 од 17.10.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-432292-/1-23 од 17.10.2023. год. и Уговор број 2540400-D-09.14-432292-/1-23-UGP од 17.10.2023. године.
- "Телеком Србија" Београд, број Д209-424563/1 од 09.10.2023. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-576/1 и 2 од 12. и 13.10.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Обострана сагласност за изградњу на заједничкој међи к.п. 8317 и 8318 КО Лозница.

Подносилац захтева је у обавези да приложи доказ о уплати за издавање локацијских услова у износу од 10.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

Подносилац захтева је у обавези да приложи доказ о уплати за централну евиденцију обједињене процедуре АПР, 1000,00 динара на рачун број 840-29770845-52, позив на број 18-059 модел 97.

Подносилац захтева је у обавези да приложи доказ о уплати републичке административне таксе на рачун Буџет РС број 840-742221843-57, позив на број 18-059 модел 97.

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 196/1102 од 17.10.2023. 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 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.