

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-20242-LOC-4/2023**

Заводни број: **353-482/2023-V**

Датум: **22.12.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **ГРАДА ЛОЗНИЦЕ** за **реконструкцију, доградњу, адаптацију и енергетску санацију објекта дома културе на к.п. 5594 КО Лешница**, 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 Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **5594 КО Лешница**, у површини од **1879 м<sup>2</sup>**, за реконструкцију, доградњу, адаптацију и енергетску санацију објекта дома културе, спратности Су+Пр+1/Пк (сутерен, приземље, спрат/поткровље), постојећа висина објекта **8,90 м** (слеме), укупне БГП **1271,74 м<sup>2</sup>**, категорија објекта **В** са класификационим бројем **126102/122012**.

**Положај објекта на парцели: постојећи.**

**Процент заузетости на парцели: постојећи (51%)**

**Процент зелених површина: постојећи**

**Паркирање: постојеће.**

**Постојећи објекти на парцели:** објекти 1, 3 и 4 чине целину. Објекти 1 и 3 су изграђени пре доношења прописа, објекти 4 и 2 изграђени су без грађевинске дозволе.

**Приступ на парцелу:** из Улице Станка Орелја и краља Петра I

**Плански документ:** План генералне регулације за насељено место Лешница, намена парцеле је- јавни објекти (дом културе, МУП и ватрогасни дом).

**Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију, доградњу, адаптацију и енергетску санацију објекта дома културе на к.п. 5594 КО Лешница, урађен од стране "Капител архитекти" ДОО из Ниша, под бројем ЛШН.008.23-ИДР/2023 из децембра 2023. године.**

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА**

### **ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Планом се **не предвиђа изградњу нових објеката јавне намене**, али у случају да се укаже потреба за неким новим садржајем јавне намене, градиће се по Општим правилима за објекте јавне намене и уз обавезну израду Урбанистичког пројекта или Плана детаљне регулације..

Могућа је доградња, односно проширење постојећих објеката јавне намене до планом задатих параметара (основно образовање, вртић, здравствена станица, пијаца, спорт и рекреација).

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови.
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 см.

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

**Минимална величина парцеле** за нове објекте је 5 ари

**Степен заузетости** – максимално 60%

**Спратност и тип објеката** зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+2 зависно од функције).

**Растојање објеката** од бочних граница парцеле:

- за слободностојеће објекте.....1/4h вишег објекта, а не мање од 4m

- за објекте у низу.....2,50 m

растојање објеката од бочних суседних објеката:

- за слободностојеће објекте.....1/2h вишег објекта
- за објекте у прекинутом низу.....1/3h вишег објекта
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле....6,0 m

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

***Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:***

Друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени).

***Намена објекта чија је градња забрањена:***

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката (објекта мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

***Забрањено је обављање делатности:***

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

***Грађевинска линија:***

Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр. 3.1.-3.23. "Регулационо нивелациони план".

***Врста објекта с обзиром на начин изградње је:***

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), објекат у низу и објекат у прекинутом низу.

***Услови за изградњу других објеката на парцели:***

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

***Паркирање:*** Потребно је предвидети 1ПМ на 70m<sup>2</sup> површине корисног простора.

***Архитектура и обликовање:***

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилима уређења.

***Стандарди приступачности:***

У процесу пројектовања придржавати се Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са

инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр 22/2015).

### **Спровођење:**

- За постојеће објекте јавне намене код којих се не повећава површина корисног простора, директно се примењује овај ППР.
- За доградњу, надградњу обавезна је израда Урбанистичког пројекта.
- За изградњу нових објеката, потребна је израда Урбанистичког пројекта или Плана детаљне регулације.
- Разрадом кроз УП или ПДР, потребно је ближе и детаљније дефинисати све услове и параметре за изградњу који су дати овим планом, као и недостајуће параметре, у зависности од локације.

## **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-09.14-541982-/1-23 од 19.12.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-541982-/1-23-UGP од 19.12.2023. године.

### **ВОДОВОД**

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 198/1115 од 18.10.2023. године.

### **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

Према условима "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-429415/1 од 11.10.2023. год.

### **УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-10497/23-1 од 20.12.2023. године.

### **ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА**

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-581/1 и 2 од 24.10.2023. 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<sup>3</sup> на 500 м<sup>2</sup> пословног простора.

## **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

- ЛП "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**

- Услови ЛП"Водовод и канализација" Лозница, број 198/1115 од 18.10.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-541982-/1-23 од 19.12.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-541982-/1-23-UGP од 19.12.2023. године.
- Услови ЛП "Лозница развој" из Лознице, број 03-581/1 и 2 од 24.10.2023. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Београд Д209-429415/1 од 11.10.2023. године.
- Услови МУП, Сектор за ван. ситуације у Шапцу, број 217-10497/23-1 од 20.12.2023. год.
- Идејно решење.

## **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ**

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

**Део објекта који се води у катастру као објекат број 4 неопходно је пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе уписати у катастру као део објекта изграђен пре доношења прописа или као озакоњен део објекта.**

**Део објекта који представљају просторије 33, 34, 35, 36 и 37 неопходно је пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе уписати у катастру као део објекта изграђен пре доношења прописа или као озакоњен део објекта.**

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