

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-26717-LOCH-4/2024
Заводни број: 353-410/2024-V
Датум: 18.11.2024. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по **"ЖЕНЕВА ЕВРО С"** из Лешнице, краља Петра I број 25 чији је пуномоћник **Предраг Ајдуковић** за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5 на кат.парцелама 8642/1 и 8642/2 у 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 и 52/21), 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 Планом детаљне регулације блока "Карађорђева" у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2013), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле 8642/1 и 8642/2 КО Лозница, укупне површине 1188 м² (без површине јавне намене 1187,10 м²), за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (почетак низа) са прикључним гасоводом и регулационом станицом, спратности По+Пр+5, висина објекта 18,5 м (слеме), укупне БГП 4844,51 м², категорије В, класификационог броја 112222.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија објекта је на удаљењу од 2,5 м у односу на регулациону линију, удаљење од бочне међе са к.п. 8636 је мин 2,5 м, на међи са к.п. 8639, задња међа мин 4,10 м.

Проценат заузетости на парцели: 56,48 %

Проценат зелених површина: остварено 28,77 %

Паркирање: 49 паркинг места.

Постојећи објекти на парцели: предвиђени за рушење

Приступ на парцелу: из Улице Карађорђева и из Улице Учитељске.

Плански документ: ПДР блока "Карађорђева" у Лозници, намена по парцеле је вишепородично становање са комерцијалним функцијама.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5 на катастарској парцели 8642/1 и 8642/2 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем Ф-2/2024 из августа 2024. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње прикључног гасовода и РС за потребе стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+5 на катастарској парцели 8642/1 и 8642/2 КО Лозница, урађен је од стране "КАПИТАЛ ГРАДЊА" из Лознице, под бројем Г-44-10/24 из августа 2024. године и БУ-44-10/24 из августа 2024.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PARCELE SA STANOVANJEM VISOKIH GUSTINA IZGRAĐENOSTI - SA VIŠEPORODIČNIM STANOVANJEM U CENTRALNOJ ZONI GRADA, PANSIONE, APARTMANSKO, POSLOVNO I RENTALNO STANOVANJE

Minimalna površina parcele

- za objekte u nizu.....500 m²

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti „I„ za nivo bloka ili parcele.....2,5

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti „I„ na parceli3,0

- maksimalni indeks ili stepen izgrađenosti „I„ na parceleama sa komercijalnim funkcijama.....3,5

- odnos stanovanje: funkcije od 90% : 10%

od 10% : 90%

- minimalni procenat zelene površine na parceli.....20%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti „Z„, za nivo bloka ili celine.....50%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti „Z„, na parceli60%

- maksimalni indeks ili stepen zauzetosti „Z„, na

parcelama sa komercijalnim funkcijama70%

- maksimalna spratnost objekta.....Po+Pr+5

- maksimalna visina objekta - do kote venca.....19,0m
- rastojawe građevinske linije objekta
 - od regulacine linije parcele.....kao na grafičkom prilogu,,Plan saobraćaja,ragulacije i nivelacije,,
- rastojanje objekta od bočnih granica parcele
 - za početne i krajnje objekte u nizu.....2,5m
 - za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje
- rastojanje objekta od bočnih susednih objekata
 - za objekte u nizu.....2,5m
 - dvojni objekti.....5,0m
 - u prekinutom nizu.....4,0m
 - za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje
 - minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m
 - minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele.....4,0m
 - minimalno rastojanje objekta predviđenog za izgradnju na k.p.8644 i 8645 od zadnje međe odnosno objekta na 8642/33,0m

Parkiranje

Za stambene objekte parkiranje se mora regulisati u okviru parcele i to jedno parking mesto ili garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici. Neophodan parking, odnosno garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Kapacitet parkin mesta za komercijalne delatnosti za novoizgrađene objekte je :

- za trgovinu.....1 parking mesto na 50m² prodajnog prostora
- za administrativno-poslovne objekte..1 parking mesto na 60m² površine
- za ugostiteljske objekte.....1 parking mesto na 2 stola sa 4 stolice

U podzemnoj etaži planirati :

- sistem prinudne ventilacije pri čemu se ventilacioni odvod mora izvesti iznad najviše zgrade u okruženju odnosno u slobodnu struju vazduha
- sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida

- kontrolisano prikupljanje zaprđnih voda, njihov tretman u separatoru masti i ulja, pre upuštanja u kanalizacioni sistem

- redovno pržnjenje i održavanja separatora

automatski stabilni sistem za gašenje požara, stabilnu instalaciju za dojavu požara i poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju.

OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKTA

Podzemna građevinska linija takođe može se poklopiti sa granicom parcele prema susednim parcelama pod uslovom da ne pređe, tj. da indeks ili stepen izgrađenosti bude maksimalno $I=0,8$

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže - mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju i to:

- stope temelja i podrumski zidovi - 0,15 m do dubine od 2,6m ispod kote trotoara a ispod te dubine - 0,5m

- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,0m

- građevinska linija objekta prema regulacionoj liniji parcele može biti postavljena na regulacionu liniju ili na definisanom rastojanju ka unutrašnjim parcelama.

- za svaki tip izgradnje i namenu parcele posebnim pravilima definisana su rastojanja građevinske linije objekata od regulacione linije. U slučajevima gde je nužno rastojanje građevinske linije od regulacione definisana je striktno definisanim rastojanjem i tamo gde za to ne postoje razlozi date su minimalne vrednosti udaljenja.

Ukoliko se ukažu tehničke mogućnosti i reguliše međa između k.p. br. 8636 i k.p.br. 8637 u ulici Karađorđeva, moguće je ostvariti neprekinuti niz u izgradnji objekata, odnosno lepljenje objekata na bočnim stranama.

Pri izgradnji višespratnica i objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Uslov za određivanje površine svetlarnika je minimalno $1,0 \text{ m}^2$ po etaži objekta, pri čemu on ne može biti manji od 3 m^2 . Najmanja visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,8m.

Na delovima novoplaniranih objekata orijentisanim prema regulacionj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastrešnice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeće uslove:

- dužina ispada može biti maksimalno 0,6m ako je širina trotoara do 3,5m i to na minimalnu visinu od 4,0m iznad trotoara i 40% površine ulične fasade.

- dužina ispada može biti maksimalno 1,0m ako je širina trotoara veća od 3,5m, širina ulice veća od 15,0m i to na minimalnoj visini od 4,0m iznad trotoara i 50% površine ulične fasade.

- ispadi na objektima u blokovima u 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.

- ispadi према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5m , а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5m од границе средње парцеле ispadi на објектима нису дозвољени.

Izlazi lokala на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња излога у приземљу.

Kota приземља објекта на равном може бити максимум 1,2m више од нulte коте терена и не може бити нижа од нulte коте терена. Kota приземља на косом терену може бити максимум 1,2m ниже од нulte коте терена. Nulta kota терена је kota испред улаза у објекат.

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 2541200-D-09.14-461267-/1-24 од 14.10.2024. године и Уговору број 2541200-D-09.14-461267-/1-24-УГП од 14.10.2024. године.

Услови за укрштање и паралелно вођење број 2541200-D-09.14-498651/1-24 од 12.11.2024.године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 230/1299 од 13.11.2024. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима

"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-86/24 од 04.11.2024. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-487631/1 од 08.11.2024. године.

УСЛОВИ ЗА БЕЗБЕДНО ПОСТАВЉАЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈЕ

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-5397/23-1 од 20.06.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-8514/24-1 од 14.11.2024. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара и експлозија број 217-8516/24-1 од 14.11.2024.године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-621/1 од 08.11.2024. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор у оквиру предметне парцеле за постављање довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада/1 контејнер 1,1 м³ на сваких 800 м² стамбеног простора, односно на сваких 500 м² 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 96/23).

Како се планира уклањање постојећих објеката 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 230/1299 од 13.11.2024. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2541200-D-09.14-461267-/1-24 од 14.10.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-461267-/1-24-УГП од 14.10.2024. године.

- Услови за укрштање и паралелно вођење број 2541200-D-09.14-498651/1-24 од 12.11.2024.године.

-"Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-86/24 од 04.11.2024. године.

- "Телеком Србија" Београд, број Д209-487631/1 од 08.11.2024. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-8514/24-1 од 14.11.2024. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-8516/24-1 од 14.11.2024. године.

- КЈП "Наш дом" Лозница, број 2027 од 15.10.2024. године.

- Услови ЈП "Лозница Развој" Лозница, број 03-621/1 од 08.11.2024. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Није приложен доказ о уплати за централну евиденцију обједињене процедуре АПР, доказ о уплати републичке административне таксе и стварни трошкови издавања локацијских услова према БП објекта, исте приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

При пројектовању објекта поштовати све важеће правилнике, прописе и стандарде. Приликом рашчишћавања и планирања терена, ископа земље и израде објекта, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

Пре подношења захтева за издавање употребне дозволе спровести план препарцелације ради спајања предметних парцела у једну.

Приликом подношења захтева 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).

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 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.