

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-18474-LOC-17/2020
Заводни број: 353-158/2020-V
Датум: 07.07.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Грађевинске радње "ДОМ НОВОГРАДЊА" Миладин Стојановић пр. Лозница, Улица Кнеза Милоша бр. 9, чији је пуномоћник Вера Митровић Дишић из Лознице, Улица Иве Лоле Рибара бр. 31. за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег стамбеног објекта – претварање дела таванског простора у стамбени на к.п. бр. 3493/11 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, 145/14,83/2018,31/2019,37/2019 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана детаљне регулације зона III "Лагатор" у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2020), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3493/11 у КО Лозница, површине 0.08.41 ха, за реконструкцију постојећег стамбеног објекта – претварање дела таванског простора у стамбени, спратности По+Пр+2+Пк (подрум, приземље, два спрата и поткровље) укупне БП са доградњом 1878,85 м² (БП постојећег објекта без доградње 1696,60 м²), категорије Б, класификационог броја 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију постојећег стамбеног објекта – претварање дела таванског простора у стамбени на КП бр. 3493/11 у КО Лозница урађен од стране АИБ "Вера 101" из Лознице, Улица Иве Лоле Рибара бр. 31, број техничке документације GS - IDR – 1 /VI-2020, из Јуна 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ (блокови 1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6.2, 7 и 9)

Основна намена објеката:

Вишепородично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора- становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се

може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти – обавезно у блоку 1 (за спратност П+20) и у блоку 2
- објекти у низу – обавезно у блоковима 4.1, 4.2 и 5
- двојни објекти – обавезно на парцели 3481/63

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања **ширина фронта код вишепородичног становања** износи:

- слободностојећи објекат15 m
- објекат у низу 10 m
- двојни објекат 22m(2x11 m)

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања		
слободностојећи	Мин.	600 m ²
у низу	Мин.	500 m ²

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Максимална спратност код објеката вишепородичног становања може бити:

- у блоку 1**П+20.**
- у блоку 9**П+9.**
- у блоку 2**П+5+Пс.**
- у блоковима 4.2 и 5**П+5** (на угаоним парцелама блокова могућа је спратност **П+5+Пс**)
- у блоку 6.2 на к.п. од бр.3486/1 до 3486/6.....**П+5+Пс**
- у блоковима 4.1, 6.2 (кп бр. 3486/7, 3486/8, 3486/9 и 3486/10) и 7.....**П+4+Пс.**

Тамо где је дозвољена изградња повученог спрата није могуће изградити поткровље.

Растојање објекта од бочних граница парцеле

- за слободно стојеће објекте.....1/4 h вишег објекта, а не мање од 4,0 m
- за објекте у прекинутом низу.....2,5 m
- за двојне објекте4,0 m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0 m

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	- Грађевинске линије		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.		
Удаљења од суседних објеката			
слободностојећи	минимум	1/2 h	вишег објекта
прекинути низ	минимум	1/3 h	вишег објекта
двојни објекат	минимум	1/2 h	вишег објекта

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, становања ниских густина.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду гараже, оставе и друго, максималне спратности П.

Минимално растојање помоћног објекта 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 2,5m.

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.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора, односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Детаљнија правила паркирања дата су у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу и надградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

Табела бр.6: Правила за реконструкцију постојећих објеката

надградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	– надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
надградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-171588-/1-20 од 29.06.2020.године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-171588-/1-20-UGP од 30.06.2020. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 67/667 од 06.07.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-184848/1 ОД 03.07.2020. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145. ЗАКОНА

ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

Идејни пројекат 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 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-171588-/1-20 од 29.06.2020.године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-171588-/1-20-UGP од 30.06.2020. године,
- Услови "Водовод и канализација" Лозница, бр. 67/667 од 06.07.2020. године,
- Услови "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-184848/1 ОД 03.07.2020. године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

- Пре подношења захтева за прибављање Решења по чл. 145. потребно је решити имовинско-правне односе у складу са Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон).

Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат 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, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.