

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања  
**Број: ROP-LOZ-14801-LOC-1/2020**  
**Заводни број: 353-164/2020-V**  
Датум: 17.07.2020. године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Дејана Аврамовића из Лознице, Учитељска број 12/2/6, чији је пуномоћник Вера Митровић Дишић за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта за гасним прикључком, мрс и гасном котларницом на КП 3487/2 у 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, 145/14,83/2018,31/19,37/19 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 3487/2 у КО Лозница, површине 3.236 м<sup>2</sup>, а у вези са изградњом вишепородичног стамбено-пословног објекта за гасним прикључком, мрс и гасном котларницом спратности По+Пр+5+Пс, БП 9.078 м<sup>2</sup>, категорије В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење вишепородичног стамбено-пословног објекта за гасним прикључком, мрс и гасном котларницом на КП 3487/2 у КО Лозница, урађен од стране "АИБ ВЕРА 101" Лозница, број ГС-ИДР-2/VI-2020, јун 2020. године. Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода, МРС и УГИ за вишепородични стамбено-пословни објекат на катастарској парцели 3487/2 КО Лозница, урађен је од стране "АИБ ВЕРА 101" Лозница, број ИДР Г-10-06/2020 и Б-10-06/2020, јун 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) – блок 2**

#### *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 објекат .....15 m
- објекат у низу ..... 10 m
- двојни објекат ..... 22m(2x11 m)

**Величина грађевинских парцела:**

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања			
слободностојећи	Мин.	600 m <sup>2</sup>	
у низу	Мин.	500 m <sup>2</sup>	

**Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):**

<b>Индекс заузетости</b>	макс.	60%
<b>Уређене зелене површине</b>	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 објекте .....4,0 m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0 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:

<b>Положај објекта у односу на регулациону линију</b>	- Грађевинске линије		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.		
<b>Удаљења од суседних објеката</b>			
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 наспрамни отвори стамбених просторија.

### Ограђивање:

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

### Паркирање:

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> 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.

### Правила за изглед и делове објекта

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прелазити грађевинску линију и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,0m) - максимално 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,5 m) – 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4. на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 m) - 0,8 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
5. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 m) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља
6. све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0m.

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално 0,6 m, ако је ширина тротоара до 3,5 m и то на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;
- дужина испада може бити максимално 1,0 m, ако је ширина тротоара већа од 3,5 m, ширина улице већа од 15,0 m и то на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде.

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **Обликовање завршне етаже и крова**

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (*до 15 степени*) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°.

Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8m, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5m. Повучени спрат се односи на повлачење фасаде окренуте према површини јавне намене, а површину насталу повлачењем спрата предвидети да буде у функцији формирања проходних тераса као саставних делова стамбених јединица, с тим да ограда терасе мора бити транспарентна. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата.

Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објеката који су у режиму заштите.

Прозорски отвори на поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **ЕЛЕКТРО МРЕЖА**

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-179450-/1-20 од 09.07.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-179450-/1-20-UGP од 10.07.2020. године.

#### **ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 75/689 од 14.07.2020. године.

#### **ГАСНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Лозница-гас", ДОО Лозница, број LG-309/20 од 30.06.2020. године.

## **ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ**

- Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09/33 број 217-9479/20-1 од 13.07.2020. године.
- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09/33 број 217-9480/20-1 од 13.07.2020. године.

## **УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА**

- Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада, према условима ЈКП "Наш Дом" Лозница број 1837 од 02.07.2020. године.

## **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима "Телеком Србија" АД Београд, број А332-193517/1 од 10.07.2020. године.

## **ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА**

- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-435/1 од 02.07.2020.године.

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

- Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

## **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:**

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## **ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :**

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) 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 73/2019).

## **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-179450-/1-20 од 09.07.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-179450-/1-20-UGP од 10.07.2020. године,
- Услови "Лозница-гас"ад Лозница, бр LG-309/20 од 30.06.2020. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 75/689 од 14.07.2020. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 09/33 број 217-9479/20-1 од 13.07.2020. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 09/33 број 217-9480/20-1 од 13.07.2020. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-193517/1 од 10.07.2020. године,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, бр. 1837 од 02.07.2020. године,
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-435/1 од 02.07.2020.године,
- Идејна решења.

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

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 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

Биљана Илић, дипл.простор.план.

**ШЕФ ОДСЕКА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Владан Трипковић, дипл.простор.план.