

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања  
**Број: ROP-LOZ-28814-LOCH-1/20**  
Заводни број: 353-178/2020  
Датум: 22.07.2020. године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "ГРАДЕКС" ДОО из Лозница, Улица Учитељска 12, за измену локацијских услова број: **ROP-LOZ-28814-LOC-3/19** од 22.11.2019. године, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3483/13 КО Лозница, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19/ 37/19 и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана детаљне регулације зоне III "Лагатор" ("Службени лист општине Лозница", број 4/20), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3483/13 КО Лозница, површине 1186 м<sup>2</sup>, за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу, са прикључним гасоводом и мерно регулационом станицом, спратности Пр+5, укупна БП 2933,56 м<sup>2</sup>, категорија објекта В, класификациони број 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње стамбено-пословног објекта вишепородичног становања, на катастарској парцели 3483/13 КО Лозница, урађен је од стране Предузећа за консалтинг, промет и услуге "Subić company" ДОО из Лознице, Ивана Горана Ковачића 5, број ПП1 1/20 из јуна 2020. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода, МРС и УГИ за стамбено-пословни објекат на катастарској парцели 3483/13 КО Лозница, урађен је од стране СЗР "Термогас-инжењеринг" из Лознице, Јована Цвијића 9, број 9/20 из маја 2020. године.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ (блок 5)

*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 блоковима 4.2 и 5 .....**П+5** (на угаоним парцелама блокова могућа је спратност **П+5+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.

#### **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 II.

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 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.

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена

одступања од дефинисане зелене површине. Озеленили паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

## **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 8Ј.1.1.0-Д-09.14-183754-/1-20 од 07.07.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-183754-/1-20-UGP од 07.07.2020. године.

### **ВОДОВОД**

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 78/715 од 17.07.2020. године.

### **ГАСОВОД**

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-311/20 од 15.07.2020. године.

### **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-497125/1 од 13.11.2019. године.

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

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 217-9639/20-1 од 14.07.2020. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-9640/20-1 од 14.07.2020. године.

### **КОМУНАЛНИ УСЛОВИ**

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

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

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## **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:**

- "Телеком Србија" Београд, број А332-497125/1 од 13.11.2019. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 78/715 од 17.07.2020. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-183754-/1-20 од 07.07.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-183754-/1-20-UGP од 07.07.2020. године

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-9639/20-1 од 14.07.2020. године и број 217-9640/20-1 од 14.07.2020. године.
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-311/20 од 15.07.2020. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1819 од 08.11.2019. године.
- Идејно решење.

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

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

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

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, надлежној служби ради објављивања на интернет старници Града Лознице ([www.loznica.rs](http://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.

Обрадио:

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

\_\_\_\_\_  
Мирјана Матовић Марковић

\_\_\_\_\_  
Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

\_\_\_\_\_  
Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.