

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-6730-LOC-5/2018**
Заводни број: **353-132/2018-V**
Датум: **12.07.2018.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Бранка Ђурђевића из Лознице**, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели 8954 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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/15, 96/2016 и 120/17) и Плана детаљне регулације блока између Улица италијанских добровољаца, Трга Анте Богићевића и Улице мајора Јаше Ђурђевића у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 26/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 8954 КО Лозница, у површини од 0.06.28 ха, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу, спратности Су+П+3, укупне БП 1113,89 м², категорија објекта Б, класификациони број 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње стамбеног објекта вишепородичног становања на катастарској парцели 8954 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем 15/2018 из јуна 2018. Године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена катастарске парцеле: вишепородично становање са терцијалним делатностима

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

-макс. степен заузетости на парцели са комерц. функцијама ... 70% (искоришћено 38,93%)

Максимална спратност објекта..... По+Пр+3

Максималан број стамб. јединица.....није ограничен

Максимална висина објекта

- до коте слемена.....17м (Пр+3)

Хоризонтална регулација

На графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске инутрашња грађевинска линија (мах 16,0 м у односу на грађевинску линију)

Растојање објеката од бочних граница парцеле:

-слободностојећи објекти.....1/4 висине вишег објекта а не мање од 4м

-за објекте у низу.....2,5м

Растојање објеката од бочних суседних објеката:

-за слободностојеће објекте.....1/2 висине вишег објекта

-за објекте у прекинутом низу.....1/3 висине вишег објекта

Кровови:

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°.

Одводњавање атмосферских вода:

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објекта у низу морају имати сливове према јавној површини и сопственом дворишту.

Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Сваки новоизграђени објект мора решити паркирање унутар своје парцеле, и то мин. 50% паркинг места на парцели на отвореном и макс. 50% паркинг места у оквиру гараже објекта. Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто лифтови, клацкалице и сл.). Паркирање унутар објекта може се решити преко косих рампи у складу са техничким нормативима.

Обавезно је формирање незастртих **зелених површина на минимално 20%** површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине. Део индивидуалних парцела испред пословних простора поплочати од истог материјала и у истој висини као и тротоар.

Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл).

Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Техничком документацијом за изградњу могуће је предвидети градњу у више фаза.



— САОБРАЋАЈНИЦА I РЕДА
(РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА)

— ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

Код изградње у прекинутом низу на новоформираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери, и терасе према суседним бочним парцелама.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3,0 м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, докати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

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

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

Грађевински елементи (еркери, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према задњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта (морају бити у дозвољеној зони изградње). Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Подрумска етажа може заузимати 80% површине парцеле.

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 8J.1.1.0-D-09.14-185494-/1-18 од 10.07.2018. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-185494-/1-18-UGP од 10.07.2018. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 72/876 од 10.07.2018. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-105/18 од 03.07.2018. године.

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 23/15).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 72/876 од 10.07.2018. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-185494-/1-18 од 10.07.2018. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-185494-/1-18-UGP од 10.07.2018. године.
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-105/18 од 03.07.2018. године.
- Идејна решења.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-185494-/1-18 од 10.07.2018. године и Уговора број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-185494-/1-18-UGP од 10.07.2018. године), сходно члану 135. став 10. Закона о планирању и изградњи.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења решења издатог у складу са овим локацијским условима.

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

Обрадио:

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор. план.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

