

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања  
Број предмета: **ROP-LOZ-19207-LOCH-3/2018**  
Заводни број: **353-205/2018-V**  
Датум: **22.10.2018.године**  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Друштва за грађевинарство, производњу и услуге "МБМ РАД" ДОО из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 3808 и 3809 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, 96/16 и 120/17) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/2014 и 12/2014), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3808 и 3809 КО Лозница, у укупној површини од 599,00 м<sup>2</sup> (577,00 м<sup>2</sup>), за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, са прикључним гасоводом и УГИ, спратности По+Пр+5, укупне БП 2.091,97 м<sup>2</sup>, категорија објекта В, класификациони број 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3808 и 3809 КО Лозница, урађен је од стране ДГПУ "МБМ РАД" ДОО из Лознице, под бројем П-42/2018 од 27.07.2018. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода са УГИ за вишепородични стамбено-пословни објекат на катастарској парцели 3808 и 3809 КО Лозница, урађен је од стране ДГПУ "МБМ РАД" ДОО из Лознице, под бројем П-42.6/2018 из септембра 2018. године.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **намена катастарске парцеле:** вишепородично становање са терцијалним делатностима
- **регулациона линија:** према плану регулације
- **грађевинска линија:** мин 3,0 м од регулационе линије
- **степен заузетости:** мах 60 % (искоришћено 49,01 %)
- **спратност објекта :** мах По+Пр+5 (искоришћено По+П+5)
- **висина објекта до коте слемена:** мах 23 м (искоришћено 17,77 м)
- **процент зелених површина на парцели:** мин 20 %
- **растојање објекта од бочних граница парцеле:** мин 1/4 h, не мање од 4,0 м
- **растојање објекта од бочних суседних вишеспратних објеката:** мин 1/2 h
- **прилаз објекту:** из Улице кнеза Милоша

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта,

новопланирани објект мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади оријентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта.

- Уколико на суседној парцели постоји изграђен објект, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на 1/4 (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.
- Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.
- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, 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 (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горе наведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења,
- 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 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
  - -излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
  - -транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
  - -платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
  - -конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. 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. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра.
- Дозвољена је фазна изградња.

- За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно паркинг место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни паркинг простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.
- Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:
  - за трговину.....1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора
  - за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине
  - за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
  - за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
  - за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора.
- Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.
- Дозвољено је коришћење савремених техничка решења паркирања: зависног система паркирања као и коришћење ауто-лифтова приликом пројектовања гаража.
- У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м<sup>2</sup>. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.
- Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

## **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-09.14-257705-/1-18 од 17.09.2018. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-257705-/1-18-UGP од 18.09.2018. године.

### **ВОДОВОД**

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЛП "Вовод и канализација" Лозница, број 104/1186 од 19.09.2018. године.

### **ГАСОВОД**

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-117/18 од 11.09.2018. 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 217-14423/18-1 од 15.10.2018. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-14425/18-1 од 15.10.2018. године.

### **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

Планирани објекат је могуће прикључити према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-371996/1 од 17.09.2018. године.

### **КОМУНАЛНИ УСЛОВИ**

КЈП "Наш дом" Лозница број 1802 од 18.09.2018. 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. 104/1186 од 19.09.2018. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-257705-/1-18 од 17.09.2018. год. и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-257705-/1-18-UGP од 18.09.2018. год.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-14423/18-1 од 15.10.2018. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-14425/18-1 од 15.10.2018. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-117/18 од 11.09.2018. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-371996/1 од 17.09.2018. године.
- КЈП "Наш дом" Лозница1802 од 18.09.2018. године.
- Идејна решења.

**ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ**

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

Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање катастарских парцела број 3808 и 3809 КО Лозница.

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

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.