

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКАУПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: РОП-ЛОЗ-23793-ЛОСН-9/2020
Заводни број: 353-251/2020-V
Датум: 08.09.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Друштво за пројектовање и инжењеринг "ПИН ГГ" д.о.о. Лозница, за измену локацијских услова (број предмета РОП-ЛОЗ-23793-ЛОЦ-1/2017, заводни број 353-159/2017-V од 30.08.2017. године) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта са прикључним гасоводом и мернорегулационом станицом на к.п. бр. 3483/8 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 зоне III "Лагатор" у Лозници ("Службени гласник РС", број 4/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3483/8 КО Лозница, површине 1.234,00 м² за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са прикључним гасоводом и мернорегулационом станицом, спратности По+Пр+4 (подрум, приземље и четири спрата) укупне БГП 3.064,83 м², категорије објекта В, класификационог броја 112222 (стамбене зграде са више од три стана, објекти преко 2000 м²) и 123001 (зграде за трговину на велико и мало).

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Пријекат архитектуре) за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта на к.п. бр. 3483/8 у КО Лозница урађено од стране Друштво за пројектовање и инжењеринг "ПИН ГГ" д.о.о. Лозница, Улица Миодрага Борисављевића бр. 4, број техничке документације 28 – 1/20, из јуна 2020. године, Лозница и Идејно решење (Главна свеска) урађено од стране Друштво за пројектовање и инжењеринг "ПИН ГГ" д.о.о. Лозница, Улица Миодрага Борисављевића бр. 4, број техничке документације 28/20, из јуна 2020. године, Лозница, Идејно решење за испуњеност безбедносних услова урађено од стране СЗР "Термогас-инжењеринг" Јована Цвијића 9, 15300 Лозница, Тошић Бранислав, предузетник, број техничке документације Б-11-07/20, из јула 2020. године, Лозница и Идејно решење – машински пројекат гасне инсталације, урађено од стране СЗР "Термогас-инжењеринг" Јована Цвијића 9, 15300 Лозница, Тошић Бранислав, предузетник, број техничке документације Г-11-07/20, из јула 2020. године, Лозница.

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 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 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 паркинга место по једној стамбеној јединици, једно паркинга 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.

Паркирање

За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинга место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (становање ниске густине и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинга места на један стан. Неопходан паркинга, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.

Капацитет паркинга места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

- за трговину.....1 паркинга место на 50m² продајног простора
- за администр.-пословне објекте.....1 паркинга место на 60m² површине
 - управно-административни објекат.....1 паркинга место на 40-60 m² или на 5-7 запослених
 - агенције.....1 паркинга место на 25-35 m² пословног простора или на 3-5 запослених
 - пословни простор.....1 паркинга место на 45-60 m² пословног простора или на 7-9 запослених
 - банке, поште.....1 паркинга место на 30-45 m² пословног простора или на 5-7 запослених
 - електро-сервиси.....1 паркинга место на 30-60 m² пословног простора или на 4-6 запослених
 - занатске радње.....1 паркинга место на 60-80 m² пословног простора или на 3-5 запослених
 - продавнице мешовите робе.....1 паркинга место на 20-40 m²
 - млекаре.....1 паркинга место на 30-60 m²
 - посластичарнице.....1 паркинга место на 20-30 m²
 - дувана, новине.....1 паркинга место на 20-30 m²
 - техничка роба.....1 паркинга место на 25-50 m²
- за угоститељске објекте.....1 паркинга место на 2 стола са 4 столице
 - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинга место на 8-12 седишта
- за хотеле.....1 паркинга место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинга болове, хипермаркете.....1 паркинга место на 50m² продајног простора.

Капацитет паркинга места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинга место на 70m² корисног простора

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етажне, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишетајне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинга (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинга (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Уколико се паркинга места обезбеђују подземном гаражом, потребно је минимално 20% паркинга простора остварити на

парцели, на отвореном.

Приступ појединачним паркинг местима (у оквиру остале намене) не може бити директно са површина јавне намене, већ се приступ паркинг местима мора решити у оквиру парцеле, преко интерне саобраћајнице.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).

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 х 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких дрвошта 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.

Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:

Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етажне (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8х2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0х2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0х2,5м.

Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на електро мрежу према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14- 237442-/1-20 од 24.08.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-D-09.14-237442-/1-20 - UGP од 24.08.2020. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 129/990 од 02.09.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-252364/1 од 01.09.2020. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-335/20 од 21.09.2020. године, уз напомену:

- За објекат на предметној парцели издати су услови LG-18/17 од 24.08.2017. године од стране "Лозница-гас" доо. Како није дошло до промене локације нити капацитета мерно регулационе станице ОСТАЈУ НА СНАЗИ већ издати услови број LG-18/17 од 24.08.2017. 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 217-12109/20- 1 од 27.08.2020. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-12108/20-1-1 од 27.08.2020. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

Према условима ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ", број 03-634/1 ОД 03.09.2020. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЛП "Лозница развој" из Лознице.

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

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-237442-/1-20 од 24.08.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-237442-/1-20 - UGP од 24.08.2020. године.
- Услови ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 129/990 од 02.09.2020. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-335/20 од 21.09.2020. године.
- Услови "Телеком Србија" Шабац, , број А332-252364 од 01.09.2020. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-12109-1 од 27.08.2020. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-12108/20-1 од 27.08.2020. године.
- Услови ЛП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ", број 03-634/1 од 03.09.2020. године.
- Идејно решење.
-

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објекта.

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, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

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

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

