

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: РОР-ЛОЗ-15159-ЛОСН-2/2020
Заводни број: 353-192/2020-V
Датум: 28.07.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "ФИЛИПОВИЋ ИНВЕСТ ГРАДЊА" д.о.о. Брњац бб, Лозница, чији је пуномоћник Марко Видић из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословног објекта (објекат у низу - део двојног објекта) на к.п. 2401/2 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 35/15,114/15и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 2401/2 КО Лозница, површине 281,00 м² за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности Пр+2 (приземље и два спрата) укупне БПП 475,40 м², категорије објекта Б, класификационог броја 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено - пословног објекта на к.п. бр. 2401/2 у КО Лозница урађен од стране Никола Арнаутовић пр биро за геодезију и пројектовање "Гео Про Поинт" Лозница, Улица Кнеза Милоша 4/1, број техничке документације 11/2020, из јуна 2020. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са породичним становањем у градском урбаном ткиву ван централне зоне

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте 300 м ² -за двојне објекте400 м ² (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте2x250 м ² (две парцеле) -за објекте у низу250 м ² -минимална ширина парцеле -за слободно стојеће објекте 12 м -за двојне објекте20 м (2x10м - две парцеле) -за објекте у низу6 м
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели..... 50% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама60%
Висинска регулација:	-максимална спратност објекатаПо+П+2 -максимална висина објеката

	- до коте слемена 10,5 м
Хоризонтална регулација:	-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације 1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације 2,5 м -двојни објекти..... 2,5 м - у прекинутом низу..... 2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката..... 4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле 4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање 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 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

ПАРКИРАЊЕ	<p>За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <p>за трговину..... 1 паркинг место на 50м² продајног простора за администр.-пословне објекте... 1 паркинг место на 60м² површине</p> <p>- управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м² или на 5-7 запослених - агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м² пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м² пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м² пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м² пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м² пословног простора или на 3-5 запослених</p>
------------------	--

- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м²
 - млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м²
 - посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м²
 - дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м²
 - техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м²

за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
 - ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта
 за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
 за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м² продајног простора.
 Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:
 здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м² корисног простора
 спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
 биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта
 производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м² 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 вишеетажне 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 паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

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 x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити 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.

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 4,8x2,3м, 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.
 Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

- Грађевински елементи (еркери, дократи, 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;
- У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 4 (четири) стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 88/776 од 25.07.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према Условима "Телеком Србија" АД Београд, број А332-208728/1-2020 од 23.07.2020. године.

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према Условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-193538-/1-20 од 16.07.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-D-09.14-193538-/1-20 - UGP од 17.07.2020. године, уз напомену:

На основу увида у идејно решење бр. 10/2020 од 06.2020, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **излају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења долатних услова:**

1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је опремити посебан извод у СВТС 10/0,4 kV "Д. Радосављевић". Од трафостанице пројектовати и изградити подземни кабловски вод (каблом ХР00-А 4x150 мм²) до слободностојећег ормана КПРО-4 који је потребно поставити на линији разграничења парцеле 2401/1 и Улице Марка Радуловића. За изградњу објекта недостајуће инфраструктуре је потребно да се инвеститор јави у ЕД Лозница ради склапања посебног уговора.
2. Инвеститор је у обавези да реши све имовинско - правне односе везане за изградњу предметног прикључка.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-314/2020 од 13.07.2020. године, уз напомену:

- Предметни објекат је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, и предметни објекат се може прикључити на дистрибутивну гасну мрежу, кад се за то стекну услови,
- Кроз парцелу 2401 (парцела која је била пре деобе на више парцела) пролази дистрибутивни гасовод, а према Прилогу,
- Обавеза Инвеститора да приликом градње обезбеди гасовод од могућих оштећења, чиме би настала опасност по људе и околину,
- Како у предмету није достављено Идејно решење за безбедно постављање мерно регулационе станице нити идејно решење за гасну инсталцију, Инвеститор мора исходovati локацијске и услове за безбедно постављање мерно-регулационе станице и Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу у посебном поступку преко овог истог органа.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

- Према Условима ЈП "Лозница Развој", број 03-493/1 од 23.07.2020. године.

КЈП "НАШ ДОМ"

- Према Условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1838 од 13.07.2020. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "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)

- Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 10297 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1 и 2. Потребно је припремити и пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 88/776 од 25.07.2020. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Београд, број А332-208728/1-2020 од 23.07.2020. године.
- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-193538-/1-20 од 16.07.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-193538-/1-20 - UGP од 17.07.2020. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-314/2020 од 13.07.2020. године.
- Услови "Лозница Развој", број број 03-492/1 од 23.07.2020. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ", број 1838 од 13.07.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- За изградњу објеката недостајуће инфраструктуре је потребно да се инвеститор јави у ЕД Лозница ради склапања посебног уговора, ("Електродистрибуција" Лозница)." Уз захтев за грађевинску дозволу потребно је доставити Уговор о недостајућој инфраструктури, а (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-193538-/1-20 од 16.07.2020. године), сходно члану 135. став 11. Закона о планирању и изградњи
- Како у предмету није достављено Идејно решење за безбедно постављање мерно регулационе станице нити Идејно решење за гасну инсталцију, Инвеститор мора исходovati локацијске и услове за безбедно постављање мерно-регулационе станице и Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу у посебном поступку преко овог истог органа, ("Лозница-гас" ДОО Лозница).

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.

