

Република Србија ГРАД  
ЛОЗНИЦА ГРАДСКА  
УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

**Број: ROP-LOZ-9369-LOCH-16/2020**

**Заводни број: 353-331/2020-V**

Датум: 10.11.2020. године Л о з  
н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"ФИЛИПОВИЋ ИНВЕСТ ГРАДЊА" ДОО** Лозница, чији је пуномоћник Невена Јанковић за издавање локацијских услова за реконструкцију-претварање таванског простора у стамбени вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+3 на КП 3481/53 у 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, 145/14,83/2018,31/19,37/19 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана детаљне регулације зона III "Лагатор" у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2020), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3481/53 у КО Лозница, површине 1.140 м<sup>2</sup>, а у вези са реконструкцијом-претварање таванског простора у стамбени вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+3, БП 2.037,06 м<sup>2</sup>, категорије В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових измењених Локацијских услова је Идејно решење "ФИЛИПОВИЋ ИНВЕСТ ГРАДЊА" ДОО Лозница, чији је пуномоћник Невена Јанковић за издавање локацијских услова за реконструкцију-претварање таванског простора у стамбени вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+3 на КП 3481/53 у КО Лозница, урађен од стране СБЗП "WALL" Лозница, Кнеза Милоша број 16, ИДР 115/2020, 09.07.2020. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода, МРС и УГИ за вишепородични стамбено-пословни објекат Пр+3, урађен од стране "МСупервисинг", Војводе Путника 27/16 из Лознице, број дела ИДР за испуњеност безбедносних услова БУ-44-10/2020, октобар 2020, број дела ИДР машински пројекат гасне инсталације Г-43-10/2020, октобар 2020. године.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

### МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација). Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу и надградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

**Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.**

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

**Табела бр.6:** Правила за реконструкцију постојећих објеката

надградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	– надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
надградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

## 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 објекат ..... 15 m
- објекат у низу ..... 10 m
- двојни објекат ..... 22m(2x11 m)

### Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања		
слободностојећи	Мин.	600 m <sup>2</sup>
у низу	Мин.	500 m <sup>2</sup>

### 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 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.

**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.

**УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**ЕЛЕКТРО МРЕЖА**

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14- 257760-/1-20 од 11.09.2020. године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-257760-/1-20-UGP од 14.09.2020. године.

## **ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 142/1055 од 22.09.2020. године.

## **ГАСНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП " Лозница-гас", ДОО Лозница, број LG-347/20 од 09.09.2020. године (групни прикључак) и LG-358/20 од 27.10.2020. године (појединачни прикључак).

## **ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ**

- Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09/33 број 217-15754/20-1 од 09.11.2020. године.
- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09/33 број 217-15756/20-1 од 09.11.2020. године.

## **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-279886/1 од 21.09.2020. године.

## **УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА**

- Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада, према условима ЈКП "Наш Дом" Лозница број 1847 од 15.09.2020. године.

## **ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА**

- Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-727/1 од 23.09.2020. године

## **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145.ЗАКОНА**

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## **ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА**

- Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/2019).

## **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-257760-/1-20 од 11.09.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-257760-/1-20-UGP од 14.09.2020. године.,
- Услови "Лозница-гас"ад Лозница, бр. LG-268/2020 од 24.02.2020. године и LG-358/20 од 27.10.2020. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 142/1055 од 22.09.2020. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 09/33 број 217-15754/20-1 од 09.11.2020. године,

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 09/33 број 217-15756/20-1 од 09.11.2020. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-279886/1 од 21.09.2020. године,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, бр. 1847 од 15.09.2020. године,
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-727/1 од 23.09.2020. године,
- Идејна решења.

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

Уз захтев за решење по чл.145.Закона доставити потребне сагласности на предложено идејно решење, у складу са Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", број 104/2016). Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат уради у складу са локацијским условима. Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.**ПОУКА:** Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

#### **ОБРАДИО**

Биљана Илић,  
дипл.простор.план.

#### **ШЕФ ОДСЕКА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

#### **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Владан Трипковић, дипл.простор.план.