

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-10612-LOCH-2/2020**
Заводни број: **353-139/2020-V**
Датум: **11.06.2020.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **ГИП "Зидар" ДОО из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 5253 КО Лозница, због измене грађевинске дозволе број 351-70/1995. године од 14.04.1995.године**, 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), 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 68/19) и Плана детаљне регулације блока између Улица Пашићева, Вере Благојевић и реке Штире у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 3/15), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **5253 КО Лозница, у површини од 2683,00 м² за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3 (приземље и три спрата), укупне БП 6486,59 м², категорија објекта В, класификациони број 112222.**

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п. 5253 КО Лозница, урађен од стране ППИ "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 11/20 из маја 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE	<p>Na delovima novoplaniranih objekata orjentisanim prema regulacionoj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastre{nice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeje uslove:</p> <ul style="list-style-type: none">-du`ina ispada mo`e biti maksimalno 0,6 m, ako je {irina trotoara do 3,5 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i mogu da zauzimaju 40% povr{ine uli~ne fasade;Grajevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstre{nice sa i bez stubova, nadstre{nice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da prelu grajevinsku liniju (ra~unaju}i od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to;-na delu objekta prema predwem dvori{tu - 1,20 m, ali ukupna povr{ina grajevinskih elemenata ne mo`e pre}i 50% uli~ne fasade iznad prizemqa;-na delu objekta prema bo~nom dvori{tu prete`no severne orijentacije (najmaweg rastojawa grajevinske linije od bo~ne granice od 2,00 m) - 0,50 m, ali ukupna povr{ina grajevinskih elemenata ne mo`e pre}i 30% bo~ne fasade iznad prizemqa;-na delu objekta prema bo~nom dvori{tu prete`no ju`ne orijentacije (najmaweg rastojawa grajevinske linije od bo~ne granice od 2,50 m) - 0,90 m, ali ukupna povr{ina grajevinskih elemenata ne mo`e pre}i 30% bo~ne fasade iznad prizemqa;-na delu objekta prema bo~nom dvori{tu ostalih orijentacija (najmaweg rastojawa grajevinske linije od bo~ne granice od 2,50 m) - 0,8 m, ali ukupna povr{ina grajevinskih elemenata ne mo`e pre}i 30% bo~ne fasade iznad prizemqa;-na delu objekta prema zadwem dvori{tu (najmaweg rastojawa grajevinske linije od zadwe granice parcele od 5,00 m) - 1,20 m, ali ukupna povr{ina grajevinskih elemenata ne mo`e pre}i 30% stra`we fasade iznad prizemqa;
------------------------------------	--

- kod višespratnih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata tercijalnih delatnosti gore navedeni ispadi prema susednim bočnim parcelama dozvođeni su isklučivo ako se zadovolji uslov minimalnog rastojanja građevinske linije do bočne granice parcele definisan posebnim pravilima građeva

- kod višespratnih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata tercijalnih delatnosti gore navedeni ispadi prema zadwem dvorištu mogu se graditi uz uslov da se obezbedi minimalno rastojanje građevinske linije objekta do zadwe granice parcele definisan posebnim pravilima građeva.

Građevinski elementi na nivou prizemqa mogu pređi građevinsku, odnosno regulacionu liniju (raunajuđi od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala - 0,30 m, po celoj visini, kad najmawa žirina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te žirine trotoara nije dozvođena izgradwa ispada izloga lokala u prizemqu;
- izlozi lokala - 0,90 m po celoj visini u pećakim zonama;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne eta`e - 2,00 m po celoj žirini objekta sa visinom iznad 3,00 m;
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00 m od spoqne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m, a u pećakim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

У циљу постизања **енергетске ефикасности** постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 cm унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност суседа. Када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође-стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:

- максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5m и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 0,9m од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице од 12 до 15m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- максимално 1,2m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3m изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;
- већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
- испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.

Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе parcele објекта.

Otvorene spoqne stepenice mogu se postavqati na objekat (predwi deo) ako je građevinska linija 3,0m uvu`ena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0.9m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9m ulaze u gabarit objekta. Ukoliko se stepenice postavqaju na bo`ni ili zadwi deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Na parceli se mo`e graditi i više objekata ukoliko objekti predstavqaju jedinstvenu funkcionalnu celinu i zajednički koriste parcelu. U slu`aju izgradwe više objekata na parceli ne smeju se prekora`iti urbanistički parametri i moraju se poštovati svi drugi uslovi definisani posebnim pravilima za određeni tip izgradwe i namenu parcele. Nije dozvođena izgradwa dva ili više stambenih objekata na jednoj parceli.

U zoni u`eg gradskog centra, uz stambene funkcije obavezno predvideti komercijalne sadr`aje u prizemqu i eventualno na 1. spratu planiranih višespratnica. Na 1. spratu se mogu planirati javne namene (biblioteka, višenamenska sala i sl.), ali i stanovawe. Potrebno je, u zoni u`eg centra sa`uvati

	<p>kontinuitet trgovačkih radnji, zanatskih lokala, odnosno poslovnih prostora. Servisi koji su buđni nisu dozvođeni.</p> <p>Visina objekta ñija se izgradwa planira ili nadzijauje zavisi od: veliðine bloka, horizontalne i vertikalne regulacije na parceli, urbanistiðkih parametara na parceli, zaðtite dominantnih vizura, uslova za zaðtitu ambijenata, javnog prostora i uliðnih poteza.</p> <p>U posebnim sluðajevima pri intervenciji u veđ izgrađenom bloku u kome visina objekata premaðuje dozvođene vrednosti moguðe je usklaðivawe visina postojeðih i planiranih objekata.</p> <p>Nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat.</p> <p>Kota prizemqa objekata odreðuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kota prizemqa novih objekata na ravnom terenu ne moðe biti niða od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; -kota prizemqa moðe biti najviðe 1,20 m viða od nulte kote; -za objekte koji u prizemqu imaju nestambenu namenu (poslovawe i delatnosti) kota prizemqa moðe biti maksimalno 0,20 m viða od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta). <p>Pod potkrovgem se podrazumeva potkrovnna etaða, sa nagibom krovne ravni do maksimalne visine definisane Pravilima graðewa, pri ñemu maksimalna kota slemena ne moðe biti veða od 4,5m od kote poda potkrovqa. Pod potkrovgem se podrazumeva i povuðen sprat, maksimalne spratne visine 3,8m, ñije je minimalno povlaðewe u odnosu na fasade 1,5m. Natkrivawe povuðenog sprata reðava se kao ravan krov ili plitak kosi krov, maksimalnog nagiba do 10°, bez korisne povrðine. Kod povuðenog sprata dozvođeno je natkrivawe otvorene terase transparentnom nadstreðnicom, koja u skladu sa ukupnom arhitekturom objekta ne prelazi zadatu visinu. Iskquðuje se svaka moguðnost naknadnog zatvarawa natkrivene terase zadwe etaðe. Nije dozvođena primena na jednom objektu i potkrovqa i povuðenog sprata. Visina nadzitka stambene potkrovnne etaðe iznosi najviðe 1,6m raðunajuði od kote poda potkrovnne etaðe do preloma krovne kosine, a odreðuje se prema konkretnom sluðaju.</p> <p>Visina objekta je:</p> <ul style="list-style-type: none"> -na relativno ravnom terenu-rastojawe od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno venca (za objekte sa ravnim krovom); -na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviðe), kad je rastojawe od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta mawe ili jednako 2,0m-rastojawe od nulte kote do kote slemena, odnosno venca; -na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviðe), kad je rastojawe od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veðe od 2,0m-rastojawe od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umaweno za razliku visine preko 2,0m; -na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniðe), kad je nulta kota objekta niða od kote javnog ili pristupnog puta-rastojawe od kote nivelete puta do kote slemena (venca).
PARKIRANJE	<p>Za stambene i poslovne objekte parkirawe vozila se mora regulisati u okviru parcele. Potrebno je obezbediti jedno parking mesto ili garaðno mesto po jednoj stambenoj jedinici. Neophodan parking, odnosno garaðni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradwom objekta. Moguða je izgradwa podzemno-nadzemnih garaða u viðe nivoa.</p> <p>Kapacitet parking mesta za komercijalne delatnosti za novoizgraðene objekte je:</p> <ul style="list-style-type: none"> za trgovinu.....1parking mesto na 50m2 prodajnog prostora za administr-poslovne objekte...1parking mesto na 60m2 povrðine za ugostiteqske objekte.....1 parking mesto na 2 stola sa 4 stolice za hotele.....1 parking mesto na 2-10 kreveta zavisno od kategorije za ðoping molove, hipermarkete.....1 parking mesto na 50m2 prodajnog prostora. <p>Minimalno standardno mesto za upravno parkirawe putniðkih vozila u okviru stambeno-poslovnih objekata je 4,8h2,3m, ali se predlaðe formirawe veðjih parking mesta (5,0h2,5m), imajuði u vidu dimenzije savremenih automobila. Parking mesto u okviru povrðina javne namene je dimenzija 5,0h2,5m.</p> <p>Dozvođeno je koriðewe savremenih tehniðka reðewa parkirawa: zavisnog sistema parkirawa kao i koriðewe auto-liftova prilikom projektovawa garaða.</p>

Urbanistički parametri za izgradnju objekata na parcelama sa tercijalnim delatnostima

Namena:

-uslužno-trgovinske delatnosti:

-robne kuće, tržni centri, zanatski centri, mega-marketi, super-marketi,

-poslovno-komercijalne delatnosti:

-banke, administrativni centri lokalne uprave, poslovni objekti državnih organa, poslovni objekti preduzeća, banke, osiguravajući zavodi, poslovni objekti za rentiranje

-turističke aktivnosti:

-hoteli, moteli, restorani i drugi ugostiteqski objekti

-uz tercijalne delatnosti je moguće organizovati višeporodično stanovanje u odnosu stanovanje:tercijalne delatnosti od 70:30% do 30:70%

Indeks ili stepen zauzetosti "Z"

-maksimalni indeks ili stepen zauzetosti "Z" na parceli 70%

Visinska regulacija:

-maksimalna spratnost objekata према графичком Плану саобраћаја, регулације и нивелације

-maksimalna visina objekta 18,0 m

Horizontalna regulacija:

-rastojanje građevinske linije objekta od regulacione linije parcele definisano према графичком-План саобраћаја, регулације и нивелације

-minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele..... према графичком Плану саобраћаја, регулације и нивелације

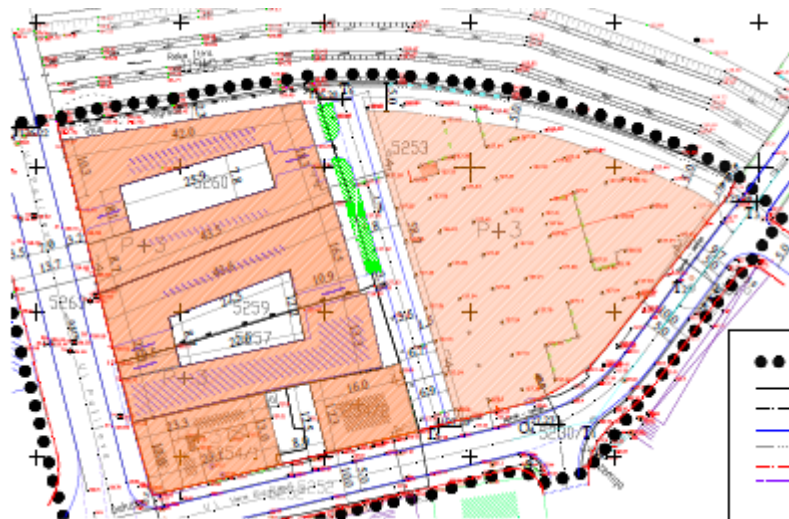
-minimalno rastojanje objekta od bočnih susednih objekata према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације

-minimalno rastojanje dva objekta na parceli 8,0 m

-minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele према графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације

-minimalni procenat zelene površine na parceli 20%

Posebni uslovi za objekat koji se nalazi na k.p. 5253: - namena objekta - tercijalne delatnost, dozvoljena spratnost objekta P+3, potrebno je ispoštovati procenat zelenila od minimum 20%, preporučuje se obodno, zaštitno zelenilo ili atrijumsko ozelenjavanje u okviru parcele potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta.



УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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-09.14-139827-/1-20 од 27.05.2020. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-139827-/1-20-UGP од 28.05.2020. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЛП "Вовод и канализација" Лозница, број 56/535 од 10.06.2020. године.

За прикључак на канализациону мрежу потребно је изградити 50 м колектора у улици.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-292/20 од 27.05.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-153412/1 од 04.06.2020. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-7428/20-1 од 09.06.2020. године.

ЈКП "ТОПЛАНА"

Услови Јавног комуналног предузећа "Топлана" из Лознице, број 275-1 од 08.06.2020. године.

"ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

Услови Јавног предузећа "Лозница развој" из Лознице, број 03-10/12-1 од 10.06.2020. године.

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

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 ЛП"Водовод и канализација" Лозница, број 56/535 од 10.06.2020. године.
- Услови ЕПС Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-139827-/1-20 од 27.05.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-139827-/1-20-UGP од 28.05.2020. године.
- "Лозница-гас" Лозница, број ЛГ-292/20 од 27.05.2020. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1834 од 05.06.2020. године.
- МУП, број 217-7428/20-1 од 09.06.2020. године.
- ЈКП"Топлана" Лозница, број 275-1 од 08.06.2020. године.
- "Телеком Србија" Шабац, број А332-153412/1 од 04.06.2020. године.
- ЛП "Лозница развој" Лозница, број 03-10/12-1 од 10.06.2020. године
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 56/535 од 10.06.2020. године и "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-139827-/1-20 од 27.05.2020. године), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

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:

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.