

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-10228-LOCH-22/2020
Број: 353-150/2020-V
Датум: 10.06.2020.године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Друштва за производњу и промет "Интер-инвест" ДОО из Лознице, за доградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 8800 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана детаљне регулације блока између улица Владе Зечевића, Карађорђево, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 6/17), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 8800 КО Лозница, површине 616 м², за доградњу подрума у функцији гараже вишепородичног стамбено-пословног објекта, БП након доградње 2937,00 м², категорија објекта В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу подрума у функцији гараже стамбено-пословног објекта, на к.п. 8800 КО Лозница, урађен је од стране ПОИГР "Субић компани" ДОО из Лознице, број 43/20 из маја и А₁ из априла 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ СА ТЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА У ЗОНИ УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

| | |
|----------------------------|---|
| НАМЕНА ОБЈЕКТА | Делатности које могу бити заступљене у оквиру објекта мешовите намене (стамбено-пословни) морају да допринесу на примеран начин подизању квалитета становања. Уз функцију вишепородичног становања могуће је организовати компатибилне намене-терцијалне делатности, а које не нарушавају основну функцију становања. У овој зони није дозвољена изградња радионичког и другог простора у коме се производе бука и други облици загађења јер делатности не смеју вршити негативне утицаје на околину. За стамбено-пословне објекте, пословни простор се формира у приземљу и могуће је на првом спрату. Дозвољене делатности су: -комерцијално пословање; услужно-трговинске делатности; мега-маркети, супер-маркети; пословно-комерцијалне делатности; банке, пословни објекти предузећа, банке, осигуравајући заводи, пословни објекти за рентирање; -ресторани и други угоститељски објекти; - услужно занатство; -производно занатство (са ограниченом производњом) – максимална површина пословног простора до 100 м ² |
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | Минимална површина парцеле за објекте у низу.....500 м ² Максимална површина парцеле није ограничена Минимална ширина парцеле.....12,0м |
| ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА | Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину, минималне ширине 3,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Обавезно је задржавање постојећих пасажа на кп.8806/3 и 8814 КО Лозница. |
| УСЛОВИ ЗА | Степен заузетости |

**ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА**

| | |
|---|---|
| -максималан степен заузетости на парцели.....70% | |
| Максимална спратност објекта.....По+Пр+4 (изузетак су кп. 8799 и 8800 на којима је дозвољена максимална спратност По+П+5+Пс и 8805 на којој је дозвољена максимална спратност По+П+5 ради усклађивања хоризонталне регулације са постојећим суседним објектима) - максимална висина објеката - до коте пода задње етаже..... 13,5 м (за кп. 8799, 8800 и 8805 на којима је спратност По+П+5 висина износи 16,5м) - до коте слемена..... 20 м (за кп. 8799, 8800 и 8805 на којима је спратност По+П+5 висина износи 23м) | |
| Хоризонтална регулација На графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" дефинисане су грађевинске линије које ће се поштовати код изградње нових објеката. За изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија. Растојање објекта од бочних суседних објеката и минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 2.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације" | |
| Кровови: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 33°. Одводњавање атмосферских вода: Одводњавање атмосферских вода са објеката није дозвољено преко суседних парцела. Кровови објеката у низу морају имати сливоове према јавној површини и сопственом дворишту. Поткровља: Поткровна етажа није планирана у оквиру нове изградње. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, дозвољено је да се тавански простор формира као независна етажа, али једино под условом да се не прекорачује макс. степен заузетости на парцели и уколико се обезбеди паркирање за новоформирану стамбени простор. Једино на кп. бр. 8799 и 8800 је планиран повучени спрат као завршна етажа. Под повученим спратом се подразумева етажа, чија максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода повучене етаже. Под повученим спратом се такође подразумева 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. | |
| ПАРКИРАЊЕ | Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката. Паркирање се решава као: део приземља, паркинг површина у делу дворишта или као подземна гаража. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: <ul style="list-style-type: none"> - администрација, занатство <ul style="list-style-type: none"> - 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 - трговина.....1 паркинг место на 50м² продајног простора - 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 - ресторан, гостионица, кафана.....1 паркинг место на 8-12 седишта Није дозвољена примена механичких и хидрауличких система паркирања (ауто |

| | |
|---|---|
| | лифтови, клацкалице и сл.). |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине. |
| ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ | Није дозвољена изградња помоћних објеката нити постављање монтажно-демонтажних објеката. На слободним отвореним површинама унутар блока дозвољени су једино објекти у функцији уређења отворених зелених површина (урбани мобилијар и сл.), дечијих игралишта, отворених паркинга, као и инфраструктурних објеката (ТС, електр.ормари и сл). |
| ПОСЕБНИ УСЛОВИ | Сви прилази и улази у објекте морају се прилагодити стандардима и прописима који дефинишу услове за несметан приступ хендикепираним особама и лицима са посебним потребама. Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Техничком документацијом за изградњу односно идејним пројектом могуће је предвидети градњу у више фаза. Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле као и ширину фронта мању од прописане дозвољена је изградња уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења посебно дефинисаним у тачки 3.2.2.2. овога плана. За кп. 8806/3 и 8807, без обзира на величину парцеле, задржавају се постојеће парцеле,осим регулисања међе са уличним парцелама. |

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ГАСОВОД

Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-297/20 од 08.06.2020. 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 "Лозница гас" Лозница, број ЛГ-297/20 од 08.06.2020. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.