

Република Србија
 ГРАД ЛОЗНИЦА
 ГРАДСКА УПРАВА
 Одељење за планирање и изградњу
 Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
 Број предмета: **ROP-LOZ-4551-LOCH-2/2020**
 Заводни број: **353-85/2020-V**
 Датум: **14.04.2020. године**
 Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву, "МБ-ГРАДЊА 2018" д.о.о. Бања Ковиљача за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к. п. број 8525 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, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Планом генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **8525 КО Лозница**, у укупној површини од **797, 00 м² (787, 05 м² без заузећа јавне површине)**, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности **Су+Пр+4** (сутерен, приземље и четири спрата) укупна **БП 1925, 48 м²**, категорија објекта **Б**, класификациони број **112221**.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта на к.п. број 8525 КО Лозница, урађено од стране Пројектни биро "АРХИ СТУДИО", Лозница, Краља Петра I 36-38, под бројем 4/20 из Марта 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте.....500 м ² - за објекте у низу 400 м ² -минимална ширина парцеле -за објекте у низу..... 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама50%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката По+П+4 -максимална висина објеката - до коте слемена 18,0 м Дозвољено је незнатно повећање спратности планом нижег реда (нпр. на великим неизграђеним површинама - простор касарне у Клупцима, Старог расадника, уз ОШ „Вук Караџић", зона III Лагатор и сл.). На овај начин, могу се нагласити улазни правци у град (из правца Шапца и Ваљева).

Хоризонтална регулација:	<p>-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</p> <p>-растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <p>-за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м</p> <p>-за објекте у низу 2,5 м</p> <p>-за двојне објекте 4,0 м</p> <p>-растојање објекта од бочних суседних објеката</p> <p>- слободностојећи објекти 1/2 х вишег објекта</p> <p>-у прекинутом низу 1/3 х вишег објекта</p> <p>- двојни објекти 1/2 х вишег објекта</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле6,0 м</p>
Изградња других објеката на парцели:	<p>-спратност помоћног објектаП</p> <p>-максимална висина помоћног објеката</p> <p>-до коте слемена 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 37/363 од 07.04.2020. године **уз напомену да је за прикључак на фекалну канализацију потребна изградња колектора у Улици Зеке Буљубаше и дела улице Жикице Јовановића у Лозници.**

Не постоје техничке могућности прикључења на систем јавне фекалне канализације, док се не изгради недостајућа комунална инфраструктура у свему према важећим техничким условима (Приложен примерак Уговора о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре).

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на електро мрежу према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница број 8J.1.1.0-D-09.14-99937-/1-20 од 01.04.2020. год. и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-99937-/1-20-UGP од 06.04.2020. године уз напомену да је за прикључак на електро мрежу неопходна изградња недостајуће инфраструктуре.

- "На основу увида у идејно решење бр. ИДР 4/20 од 02.2020, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**
 1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
 2. 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 изградити трафостаницу типа МБТС (или ЗТС или КБТС) 10/0,4 кV, 1x630 кVA, са прикључним кабловским водом. Кабловски вод пројектовати и израдити по принципу "улаз-излаз". Користити проводник типа ХНЕ 49-А 3x(1x150) mm². За ово је потребно да се странка обрати директно у ЕД Лозница ради склапања посебног уговора."

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-114271/1-2020 од 03.04.2020. године.

УСЛОВИ "ЛОЗНИЦА- ГАС"

Планирани прикључни гасовод и МРС пројектовати и прикључити у свему према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-281/20 од 27.03.2020. године.

- "Инвеститор мора исходovati локацијске и услове за безбедно постављање мерно-регулационе станице и Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу. Како није достављено Идејно решење за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу, мора се у одвојеном поступку исходovati Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и МРС као и исходовање локацијских и безбедносних услова."

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

Према условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1831 од 10.04.2020. године потребно је обезбедити простор 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).

- Предвиђено је рушење објеката који су у Листу непокретности број 6523 у КО 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 37/363 од 07.04.2020. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-99937-/1-20 од 01.04.2020. год. и Уговор број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-99937-/1-20-УГР од 06.04.2020. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-281/20 од 27.03.2020. године.
- Услови "Телеком Србија" Шабац, , број А332-114271/1 од 03.04.2020. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ" Лозница, број 1831 од 10.04.2020. године.
- Идејно решење

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Катастарска парцела број 8525 у КО Лозница без дела који представља јавну површину (део саобраћајнице) има површину од 787, 05 м².

Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 37/363 од 07.04.2020. године и услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-99937-/1-20 од 01.04.2020. године), сходно чл. 135. став 10. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

За прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу потребно је у посебном поступку поднети захтев за локацијске услове надлежном органу у складу са важећим техничким условима "ЛОЗНИЦА-ГАС" ДОО Лозница број LG-281/20 од 27.03.2020. године.

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.