

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-12694-LOCH-2/2020**
Заводни број: **353-186/2020-V**
Датум: **06.07.2020.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Милана Марковића из Лознице, за измену грађевинске дозволе број 04-7345/1-58 од 26.08.1958. године за изградњу стамбеног објекта и доградњу пословног простора- локала на к.п. 3684 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 детаљне регулације блока између Ул. Кнеза Милоша, Владислава Броњевског, Др. Марина, Болничке и Трга Вука Караџића у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 25/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3684 КО Лозница, у површини од 537,00 м², за припајање стамбеног простора од постојећег стамбено-пословног објекта (у катастру под бројем 4) породичном стамбеном објекту (у катастру под бројем 1), спратности приземље, укупна БП породичног стамбеног објекта после припајања стамбеног простора износи 119,31 м², категорија објекта А, класификациони број 111011; и

за доградњу пословног простора постојећем пословном простору- локалу, спратности приземље, укупне БП пословног простора после доградње 41,69 м² (БП доградње 14,25 м²), категорија објекта Б, класификациони број 123001.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу пословног простора постојећем локалу и припајање стамбеног простора породичном стамбеном објекту на к.п. 3684 КО Лозница, урађен је од стране СБЗП "Woll" из Лознице, број 76/20 од 01.07.2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Све интервенције на постојећим објектима могу се извести под следећим условима:

- У случају да су у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта.
- За новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог Плана.
- Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа. Ови пролази се задржавају ради безбедносних мера приступ интервентних возила, такође због паркирања и пешачког приступа унутрашњем делу блока .
- Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима кров не сме на било који начин да излази ван габарита објекта
- Није дозвољено повећање броја станова приликом надоградње ако се на сопственој парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених

површина. Уколико постоји више власника над једним објектом, надоградња се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надоградњу објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којом се врши надоградња.

- Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.)
- Код објекта у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.
- Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не **угрожава** функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила су потребе за обезбеђење рампе за приступ лицима са инвалидитетом. Ове рампе могу бити постављене у зони између регулационе и грађевинске линије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица.
- У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.
- На парцели није предвиђена изградња засебних објеката, **осим анекса главном објекту намењеног терцијалним делатностима** или гаражни простор - уколико се тиме не премашују постављени урбанистички нормативи. **Највећа спратност таквих објеката је II.**

Паркирање

За стамбене објекте паркирање се мора регулисати у оквиру парцеле и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је :

- за трговину..... 1 паркинг место на 50м² продајног простора
- за административно-пословне објекте 1 паркинг место на 60м² површине
- за угоститељске објекте..... 1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дата је могућност изградње вишепородичних објеката у низу.

Минимална површина парцеле за објекте у низу је 500 м²

Минимална ширина парцеле 12 м

- Растојање грађевинске линије од регулационе је 5 м
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 6 м
- Планирани индекс заузетости је 70 %, а индекс изграђености је 3,50
- Максимална спратност је По+П+4
- Максимална висина објекта до коте венца 16 м
- Максимална висина објекта до коте слемена 21 м
- Минимални проценат зелене површине је 20%.

Део катастарске парцеле број 3684 КО Лозница представља површину јавне намене (паркинг) и код изградње главног објекта-вишепородичног стамбеног објекта се мора извршити одвајање тог дела парцелацијом. За парцеле којима недостаје више од 5% површине предвиђа се израда Урбанистичког пројекта .

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Нема промене броја функционалних јединица.

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

- 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,
дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

