

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-3277-LOCH-3/2020**
Заводни број: **353-57/2020-V**
Датум: **19.03.2020.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Миломира Миловановића из Лознице, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта фаза један и два, на к.п. 3598 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) и Урбанистичког пројекта (Потврда број 353-51/19 од 05.02.2020. године), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3598 КО Лозница, у површини од 336,00 м² (295 м² без површине јавне намене) за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, у низу, спратности П+4 (приземље и четири спрата), фаза I и II, укупне БП 659,07 м², категорија објекта Б, класификациони број 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта фаза један и два у низу, на к.п. 3598 КО Лозница, урађен је од стране АИБ "Дијана Томић" Шурице, број 01/20 из фебруара 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОПШТА И ПОСЕБНА

Дата је могућност изградње вишепородичних објеката у низу.

Минимална површина парцеле за објекте у низу је 500 м²

Минимална ширина парцеле12 м

- Растојање грађевинске линије од регулационе је5 м
- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 6 м
- Планирани индекс заузетости је 70 %, а индекс изграђености је3,50
- 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 је20%.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којим се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Подземна грађевинска линија може се поклопити са границом парцеле према суседним парцелама под условом да не пређе, тј. да индекс или степен изграђености буде максимално 0,8.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту планира се светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м² по етажи објекта, при чему он неможе бити мањи од 3м². Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.

У приземљу објеката предвидети улаз у гаражу и/или пасаж минималне ширине 3,5 м и висине мин 3,5 ради пролаза за возила која се паркирају на унутрашњем делу парцеле .

Уколико се гаражама приступа путем рампи , дозвољени нагиб рампе је до 12% (за отворену рампу) и до 15% (за покривену рампу) .

Гараже у којима се смештају само путничка возила , планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2 м .

Није дозвољена изградња подземних објеката испред регулационе линије . Изградња објекта подразумева и подизање новог објекта на месту старог који се руши.

У случају изградње новог објекта уместо постојећег, или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте.

На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- Дужина испада може бити максимално 0,6м ако је ширина тротоара до 3,5м и то на минималну висину од 4,0м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде.
- Дужина испада може бити максимално 1,0м ако је ширина тротоара већа од 3,5м, ширина улице већа од 15,0м и то на минималној висини од 4,0м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде.
- Испади према бочним, суседним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољава услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5м , а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5м од границе средње парцеле испади на објектима нису дозвољени.
- Испади на објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту.

Кота приземља објекта на равном може бити максимум 1,2м више од нулте коте терена и не може бити нижа од нулте коте терена . Кота приземља на косом терену може бити максимум 1,2м ниже од нулте коте терена . Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.

Кота пода приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално до 1,20м виша од коте тротоара (денивелација) и савладава се унутар објекта.
- Обавезна висина приземног дела објекта је 4,00 м.

Обавезно уклопити коту венца свих објеката у низу, односно атике, односно пуног дела оградне кровне терасе.

Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.

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 настрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.

Висина објекта је на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно венца (за објекте са равним кровом).

Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински и геомеханички услови , од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл.

- Обавезна је израда пројекта за обезбеђење темељне јаме и суседних објеката , као и геомеханичког елабората .
- Објекте планирати тако да се обезбеди довољно светлости и осунчаности у свим стамбеним просторијама, станове оријентисати двострано ради бољег проветравања.
- Изградњом планираног објекта не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.
- Атмосферске падавине се одводе са објекта на сопствену или јавну парцелу (кишну канализацију), а не на суседне парцеле .

- Могућа је фазна изградња

Пристап објекту

Парцела на којој се налази објект мора имати пристап на јавну површину. Најмања ширина пристапног пута - пролаза је 2,5м. Код великих објеката није дозвољен пристап објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и службе за евакуацију) .

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

У подземној етажи планирати гараже са :

- Системом принудне вентилације при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу односно у слободну струју ваздуха.
- Системом за праћење концентрације угљенмооксида.
- Контролисаним прикупљањем задрљних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.
- Редовно праћење и одржавања сепаратора .
- Аутоматским стабилним системом за гашење пожара, стабилну инсталацију за дојавупожараи посебан улаз за ватрогасну интервенцију.
- За парцеле којима недостаје више од 5% површине условљава се предходна израда Урбанистичког пројекта.
- Планом детаљне регулације се од катастарске парцеле 3598 КО Лозница предвиђа одвајање дела парцеле за површину јавне намене.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објект је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-75795-/1-20 од 09.03.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-75795-/1-20-UGP од 10.03.2020. године.

ВОДОВОД

Планирани објект је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЛП "Вовод и канализација" Лозница, број 25/290 од 06.03.2020. године.

ГАСОВОД

Планирани објект је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-271/20 од 06.03.2020. 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).

Како се планира уклањање постојећег објекта из Преписа листа непокретности Лозница СКН Лозница потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 25/290 од 06.03.2020. године.
- Услови ЕПС Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-75795-/1-20 од 09.03.2020. године и Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-75795-/1-20-UGP од 09.03.2020. године
- "Лозница-гас" Лозница, број ЈГ-271/20 од 06.03.2020. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1827 од 17.03.2020. године.
- МУП, број 217-3973/20-1 од 16.03.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Фазна изградња предметног објекта је условљена изградњом објекта на суседној к.п. 3597 КО Лозница у складу са ПДР. Приступањем изградњи објекта на суседној к.п. 3597 условљена је реализација фазе II.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу одвојити део парцеле који представља површину јавне намене у складу са чланом 10. став 5. Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем.

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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

