

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-35369-LOCH-4/2020
Заводни број: 353-4/2020-V
Датум: 04.02.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "ТИМ ЛО ГРАДЊА" из Лознице, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 9070 КО Лозница, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 9070 КО Лозница, површине 753 м², за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+4, БП 1817,63 м², категорије Б, класификационог броја 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње вишепородичног пословног објекта на катастарској парцели 9070 КО Лозница, урађен је од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање "Капитал градња" из Лознице, Жикице Јовановића 19а, под бројем 66/19 из новембра 2019. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за парцеле са вишепородичним становањем у зони ширег градског центра

Парцела:	- минимална површина парцеле - за слободностојеће објекте..... 550 м ² - за објекте у низу.....450 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 изграђености:	- максимални индекс заузетости на парцели.....50% - максимални индекс изграђености на парцелама са комерцијалним функцијама.....60%
Висинска регулација:	- максимална спратност објекта.....По+Пр+5 - максимална висина објекта - до коте слемена..... 20,5 м

Хоризонтална регулација:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 0,0 м - растојање објеката од бочних граница парцеле - за слободностојеће објекте.....1/4x вишег објекта, а не мање од 4м - за објекте у низу.....2,50 м - за двојне објекте.....4,0м - растојање објеката од бочних суседних објеката - за слободностојеће објекте.....1/2x вишег објекта - за објекте у прекинутом низу..... 1/3x вишег објекта - за двојне објекте.....1/2x вишег објекта - минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> - спратност помоћног објекта.....П - максимална висина помоћног објекта - до коте слемена.....5,0 м <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.
Посебни услови:	Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)

ПАРКИРАЊЕ	<p>За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м² површине <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 - продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м² <ul style="list-style-type: none"> - 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 • за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице <ul style="list-style-type: none"> - ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта • за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије • за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м² продајног простора. <p>Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> • здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м² корисног простора • спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца • биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта • производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м² корисног простора. <p>Паркирање се може вршити на максимално две подземне етажe, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на</p>
------------------	--

	<p>појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).</p> <p>Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.</p> <p>Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).</p>
<p>КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА</p>	<p>У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступи овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервис и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.</p> <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.</p> <p>Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.</p>

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

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-09.14-12369-/1-20 од 21.01.2020. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-12369-/1-20-UGP од 22.01.2020. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на мрежу водовода и канализације према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 3/32 од 27.01.2020. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-256/20 од 16.01.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-15527/1 од 27.01.2020. године.

УСЛОВИ ЗА БЕЗБЕДНО ПОСТАВЉАЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈЕ

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-622/20-1 од 28.01.2020. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-623/20-1 од 28.01.2020. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину 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.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 3/32 од 27.01.2020. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-12369-/1-20 од 21.01.2020. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-12369-/1-20-UGP од 22.01.2020. године
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЈП-256/20 од 16.01.2020. године.
- "Телеком Србија" Београд, број А332-15527/1 од 27.01.2020. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-622/20-1 од 28.01.2020. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-623/20-1 од 28.01.2020. године.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1823 од 21.01.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

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

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

Сагласност власника 9071 КО Лозница за постављање бетонске ограде или подзиде на заједничкој међи од 10.01.2020. године.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет старници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице електронским путем кроз ЦЕОП, 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.