

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-6156-LOCH-2/2021
Заводни број: 353-95/2021-V
Датум: 20.04.2021. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Зорана Петровића из Лешнице, улица Краља Петра I број 20 и Павла Јаковљевића из Лешнице, Улица Боже Перића број 64, чији је пуномоћник Марко Митровић из Београда, за издавање локацијских услова за изградњу пословно - стамбеног објекта на к.п. 4421 и 4423 КО Лешница**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Планом генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лознице", број 7/2011 и 13/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 4421 и 4423 КО Лешница, површине 945,00 м², за изградњу пословно – стамбеног објекта, спратности Пр+1 (приземље и један спрат), укупне БГП 419.39 м², категорије објекта Б (55,18%), класификационог броја 122011 (пословне зграде) и категорије објекта А (44,82%), класификационог броја 111011 (стамбене зграде са једним станом).

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословно – стамбеног објекта на к.п. бр. 4421 и 4423 КО Лешница, урађен од стране Пројектни биро "АРХИ СТУДИО" Лозница, Улица Краља Петра I број 36-38, број техничке документације 02-21-IDR, из фебруара 2021. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 1 (ТНЦ1) ИЛИ ЗОНА ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Одобравају се и једнофункционални објекти без обзира да ли се ради о становању или делатностима.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У Зони центра насеља планирани су следећи садржаји: - једнопородично (индивидуално) становање са допунским комерцијалним садржајима и вишепородичним становањем средњих густина - терцијалне делатности-услужно-трговинске (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети итд) -пословно-комерцијалне (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа и др.) -туристичке (хотели, мотели, ресторани и др.) -производно занатство У овој ТНЦ заступљене су и остале намене - друштвени стандард, комуналне делатности, намене у функцији саобраћаја (аутобуска станица) зеленило и др. За изградњу објекта већих габарита и комплекса у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката. Нису дозвољене производне намене и намене које могу утицати на загађење животне средине. Пожељно је приземља стамбених објекта наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.

Једнопородично становање са пратећим комерцијалним садржајима

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте.....300 м² -за двојне објекте.....400м²(2х200м²) -за објекте у низу.....200 м² Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте.....12м -за двојне објекте.....20м -за објекте у низу.....6м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели.....1,8
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: - до коте слемена.....15,0м - до коте венца.....12,0м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта - до коте слемена.....5,0м - до коте венца.....4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти.....1/4 х висине објекта а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објеката) -за објекте у низу.....2,5м -за објекте у полуотвореном блоку.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти.....1/2 х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти.....5,0м -у прекинутом низу.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати наиздак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције

	у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа.
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

На деловима новопланираних објеката оријентисаних 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 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;

-дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде;

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

- испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минималном растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

-излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према Условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-105893-/1-21 од 09.04.2021. године, Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-105893-/1-21 од 09.04.2021. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према Условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 71/409 од 13.04.2021. године.
- На предметној локацији немамо цевоводе фекалне канализације.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-156026/1 од 14.04.2021. године.

ГАСОВОД

- Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-440/21 од 01.04.2021. године, уз напомену:
 - Предметни објекат је у зони у којој је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, и предметни објекат се може прикључити на дистрибутивну гасну мрежу, кад се за то стекну услови;
 - Како у предмету није достављено Идејно решење за безбедно постављање мернорегулационе станице нити Идејно решење за гасну инсталцију (прикључни гасовод и мернорегулациону станицу), Инвеститор **мора исходovati локацијске услове за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу и услове за безбедно постављање мерно-регулационе станице и Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу у посебном поступку, преко овог истог органа;**
 - Прикључење на дистрибутивну гасну мрежу могуће са постојећег прикључка на постојећи стамбени објекат Инвеститора на КП 4421 КО Лешница(Прилог-прикључни гасовод.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "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 је предвиђено рушење постојећих објеката на предметној парцели потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.**

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-105893-/1-21 од 09.04.2021. године, Уговор број 8Ј.1.1.0-D-09.14-105893-/1-21 од 09.04.2021. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 71/409 од 13.04.2021. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-156026/1 од 14.04.2021. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-440/21 од 01.04.2021. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела број 4421 и 4423 КО Лешница.
- Како у предмету није достављено Идејно решење за безбедно постављање мернорегулационе станице нити Идејно решење за гасну инсталцију (прикључни гасовод и мернорегулациону станицу), Инвеститор **мора исходovati локацијске услове за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу и услове за безбедно постављање мерно-регулационе станице и Решење о одобрењу радова за прикључни гасовод и мерно-регулациону станицу у посебном поступку, преко овог истог органа**

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

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.