

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-38028-LOCA-3/2020
Заводни број: 353-228/2020-V
Датум: 25.08.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Друштво за производњу, промет и услуге "ИНТЕР-ИНВЕСТ" д.о.о. Лозница, чији је пуномоћник Вера Митровић Дишић из Лознице, за издавање локацијских услова за измену грађевинске дозволе стамбено - пословног објекта (објекат у низу) По/Су+Пр+4 са таванским простором као независном етажом (претварање дела таванског простора у стамбени - 2 стана) на к.п. 8824 у 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана детаљне регулације блока између Ул. Владе Зечевића, Карађорђево, Васе Чарапића и Јована Цвијића у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 06/2017), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 8824 у КО Лозница, површине 570,00 м², за измену грађевинске дозволе стамбено - пословног објекта са таванским простором као независном етажом, спратности По/Су+Пр+4 (подрум/сутерен, приземље и четири спрата) укупне БПП 2721,42 м², категорије објекта В, класификационог броја 112222.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење (Пројекат архитектуре) за измену грађевинске дозволе стамбено - пословног објекта са таванским простором као независном етажом на к.п. бр. 8824 у КО Лозница урађен од стране АИБ "ВЕРА 101" Лозница, Улица Косте Абрашевића бр. 9, број техничке документације А-IDR-2/VII-2020, из јула 2020. године, Лозница и Идејно решење (Главна свеска) за измену грађевинске дозволе стамбено - пословног објекта са таванским простором као независном етажом на к.п. бр. 8824 у КО Лозница урађен од стране АИБ "ВЕРА 101" Лозница, Улица Косте Абрашевића бр. 9, број техничке документације А-IDR-2/VII-2020, из јула 2020. године, Лозница

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, ексклузивним становањем, апартманским, пословним и ренталним становањем, становањем у функцији туризма у зони ужег градског центра

Парцела:

- минимална површина парцеле
- за слободно стојеће објекте..... 600 м²
- за објекте у низу500 м²
- минимална ширина парцеле.....12 м

Индекс или степен заузетости "З"

- максимални индекс или степен заузетости "З"
на парцели 60%
- максимални индекс или степен заузетости "З"
на парцелама са комерцијалним функцијама 70%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката По+П+6+Пк
- максимална висина објеката

- до коте пода задње етаже..... 22,0 м
- до коте слемена.....27 м
- спратност помоћног објекта П
- максимална висина помоћног објекта
- до коте слемена 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- 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 објекта од бочних граница парцеле
- за слободно стојеће објекте...1/4 x вишег објекта, а не мање од 4м
- за објекте у низу 2,5 м
- растојање објекта од бочних суседних објеката
- слободностојећи објекти1/2 x вишег објекта
- у прекинутом низу 1/3 x вишег објекта
- минимално растојање два објекта
 - на парцели 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0 м
- минимални проценат зелене површине
 - на парцели 20%

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

Постојећи објекти породичног становања и помоћни објекти на парцелама се задржавају до изградње новопланираних објеката.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

- адаптација и санација
- реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације;
- затварање балкона и лођа;
- доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт);
- претварање стамбених у пословни простор;
- претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор под условом да се за исти обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- поделу функционалних делова објекта;
- спајање функционалних делова објекта;
- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта;
- санацију и реконструкцију инсталација.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрије крова и да се за новоформирану површину обезбеди паркирање у оквиру парцеле;
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана и у случају адаптације и при реконструкцији или доградњи крова;
- дозвољава се доградња и надградња постојећих објеката до спратности и у оквиру зоне изградње дефинисаних овим планом уз услов испуњења свих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом;
- у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баце.

Није дозвољено повећање броја станова приликом адаптације крова објеката ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.

Дозвољени су радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накладно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).

Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.

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 се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима.

Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса у објектима вишепородичног становања дозвољена је ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

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-09.14-222550-/1-20 од 12.08.2020. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-222550-/1-20 - UGP од 12.08.2020. године, уз напомену:
 - **Додатни услов: пре реализације ових услова неопходно је да инвеститор реализује Уговор о изградњи електроенергетских објеката бр. 8J.0.0.0-D-09.14-56744-/1-20 од 26.02.2018. године.**

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 111/915 од 21.08.2020. године, уз напомену:
 - **Прикључак на водоводну мрежу је могућ.**
 - **Без могућности прикључења на фекалну канализацију.**
Прикључење предметног објекта на систем фекалне канализације није могуће до изградње колектора у улици Васе Чарапића, неопходно је извршити изградњу фекалног колектора у улици Васе Чарапића у свему према Плану детаљне регулације блока између улица: Владе Зечевића, Карађорђево, Васе Чарапића и Јована Цвијића.

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)

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-222550-/1-20 од 12.08.2020. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-222550-/1-20 - UGP од 12.08.2020. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 111/915 од 21.08.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- 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 111/915 од 21.08.2020. године и услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-92221-/1-20 од 30.03.2020. године године и услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. бр. 8Ј.0.0.0-Д-09.14-222550-/1-20 од 12.08.2020. године (неопходно је да инвеститор реализује Уговор о изградњи електроенергетских објеката бр. 8Ј.0.0.0-Д-09.14-56744-/1-20 од 26.02.2018. године.)), сходно члану 135. став 11. Закона о планирању и изградњи. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску доволу 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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.