

Република Србија  
ГРАД ЛОЗНИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за планирање и изградњу  
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања  
**Број: ROP-LOZ-22645-LOCH-14/2020**  
**Заводни број: 353-132/2020-V**  
Датум: 12.06.2020. године  
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву за измену локацијских услова због измене грађевинске дозволе број ROP-LOZ-22645-CPH-4/2016, заводни број 351-9/2017-V од 16.01.2017.године, инвеститора Мирослава Јевтића из Лознице, Улица Филипа Кљајића бр. 46, чији је пуномоћник Мирослав Павловић, а у вези са изградњом вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу, спратности По+Пр+3 и додавањем 4.спрата на коме су изведена два стана на КП 3483/18 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, 145/14,83/2018,31/19,37/19 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана детаљне регулације зона III "Лагатор" у Лозници ("Службени лист града Лозница", број 4/2020), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3483/18 у КО Лозница, површине 725 м<sup>2</sup>, а у вези са изградњом вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу спратности По+Пр+3 и додавањем 4.спрата на коме су изведена два стана, спратности По+Пр+4 (подрум, приземље и четири спрата), БП 1.827,98 м<sup>2</sup>, категорије Б, класификационог броја 112221 .

Саставни део ових измењених Локацијских услова је Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу и додавањем 4.спрата на коме су изведена два стана, урађен од стране "Архитектон 01"ПР Лозница, број ИДР 1/2020, април 2020. године.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ (блокови 1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6.2, 7 и 9)

##### **Основна намена објеката:**

Вишепородично становање са компатибилним наменама.

##### **Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:**

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

##### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је

обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

**Тип изградње:**

- као слободностојећи објекти – обавезно у блоку 1 (за спратност П+20) и у блоку 2
- **објекти у низу – обавезно у блоковима 4.1, 4.2 и 5**
- двојни објекти – обавезно на парцели 3481/63

**Ширина фронта** грађевинске парцеле:

Најмања **ширина фронта код вишепородичног становања** износи:

- слободностојећи објекат .....15 m
- објекат у низу ..... 10 m
- двојни објекат ..... 22m(2x11 m)

**Величина грађевинских парцела:**

<b>Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања</b>		
слободностојећи	Мин.	600 m <sup>2</sup>
у низу	Мин.	500 m <sup>2</sup>

**Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):**

<b>Индекс заузетости</b>	макс.	60%
<b>Уређене зелене површине</b>	на парцели	мин. 25%

Максимална спратност код објеката вишепородичног становања може бити:

- у блоку 1 ..... **П+20.**
- у блоку 9 ..... **П+9.**
- у блоку 2 ..... **П+5+Пс.**
- **у блоковима 4.2 и 5 ..... П+5 (на угаоним парцелама блокова могућа је спратност П+5+Пс)**
- у блоку 6.2 на к.п. од бр.3486/1 до 3486/6..... **П+5+Пс**
- у блоковима 4.1, 6.2 (кп бр. 3486/7, 3486/8, 3486/9 и 3486/10) и 7..... **П+4+Пс.**

Тамо где је дозвољена изградња повученог спрата није могуће изградити поткровље.

Растојање објекта од бочних граница парцеле

- за слободно стојеће објекте.....1/4 h вишег објекта, а не мање од 4,0 m
- за објекте у прекинутом низу.....2,5 m
- за двојне објекте .....4,0 m
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0 m

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Положај објекта на парцели:**

<b>Положај објекта у односу на регулациону</b>	- Грађевинске линије
--	----------------------

<b>линију</b>			
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3.	
<b>Удаљења од суседних објеката</b>			
	слободностојећи	минимум	1/2 h вишег објекта
	прекинути низ	минимум	1/3 h вишег објекта
	двојни објекат	минимум	1/2 h вишег објекта

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

#### **Ограђивање:**

Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, становања ниских густина.

#### **Паркирање:**

У оквиру парцеле вишепородичног становања.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора, односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Детаљнија правила паркирања дата су у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **ЕЛЕКТРО МРЕЖА**

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-138096-/1-20 од 27.05.2020. године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-138096-/1-20-UGP од 27.05.2020. године.

### **ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 55/528 од 08.06.2020. године.

### **ГАСНА МРЕЖА**

- Према условима ЈП "Лозница-гас", ДОО Лозница, број LG-291/20 од 27.05.2020. године.

## **НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## **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 73/2019).

## **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, 8J.1.1.0-D-09.14-138096-/1-20 од 27.05.2020. године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-138096-/1-20-UGP од 27.05.2020. године,
- Услови "Лозница-гас"ад Лозница, бр. LG-291/20 од 27.05.2020,
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 55/528 од 08.06.2020.,
- Идејно решење.

## **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ 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, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

**ПОУКА:** Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

#### **ОБРАДИО**

Биљана Илић,  
дипл.простор.план.

#### **ШЕФ ОДСЕКА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

#### **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Владан Трипковић, дипл.простор.план.