

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-9379-LOCH-2/2018**
Заводни број: **353-101/2018-V**
Датум: **31.05.2018.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **PRIVER PROPERTY INVESTMENT GROUP д.о.о. Лозница, Улица Пашићева 2**, за издавање локацијских услова за изградњу **вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 3883/4 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 и 145/14), 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 113/15, 96/16 и 120/17) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/2014 и 12/2014), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 3883/4 КО Лозница, у површини од **0.67.19 (0.66.26) ха**, за изградњу **вишепородичног стамбено-пословног објекта**, са прикључним гасоводом, мерно регулационом станицом и УГИ, спратности Су + Пр + 5 + ПС, укупне БП **19.360,00 м²**, категорија објекта **В**, класификациони број **112222 (60,42%)** и **113002 (39,58%)**, могућа фазна изградња.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње стамбено-пословног објекта вишепородичног становања на катастарској парцели 3883/4 КО Лозница, урађен је од стране ДПИ "ПИН ГГ ПРО" ДОО из Лознице, под бројем 1/18, Лозница из априла 2018. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење прикључног гасовода, МРС са УГИ за стамбено-пословни објекат вишепородичног становања на катастарској парцели 3883/4 КО Лозница, урађен је од стране СЗР "Термогас-инжењеринг" из Лознице, Јована Цвијића 9, број Б-5-4/18 и Г-5-4/18 из априла 2018. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **намена катастарске парцеле:** терцијалне делатности: вишепородично становање од 70:30 % до 30:70 %
- **регулациона линија:** према плану регулације
- **грађевинска линија:** мин 3,0 м од регулационе линије
- **степен заузетости:** мах 70 % (искоришћено 48,39 %)
- **спратност објекта :** мах По+Пр+5+Пк (подрум, приземље, пет спратова и поткровље) (искоришћено Су+П+5+ПС)
- **висина објекта:** мах 25 м
- **процент зелених површина на парцели:** мин 20 %
- **растојање објекта од бочних граница парцела:** мин 6,0 м
- **растојање објекта од задње границе парцела:** мин 12,0 м
- **растојање објекта од бочних суседних објеката:** мин 12,0 м

- **прилаз објекту:** из Улице кнеза Милоша

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.
- 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 грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 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 грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горе наведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења,
- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горе наведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.
- 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.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- Нулта кота терена је кота испред улаза у објекат.
- Кота приземља објеката 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;
 - -кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
 - -за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;
 - -за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).
- Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља.

- Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. 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 надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- 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);
- -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- -на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- -на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).
- На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра.
- Дозвољена је фазна изградња.
- За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно паркинг место по једној стамбеној јединици. Неопходан паркинг, односно гаражни паркинг простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.
- Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:
- за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора
- за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м² површине
- за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице
- за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг младе, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м² продајног простора.
- 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.
- Дозвољено је коришћење савремених техничка решења паркирања: зависног система паркирања као и коришћење ауто-лифтова приликом пројектовања гаража.
- У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м². Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.
- 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.

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.0.0.0-D-09.14-135567-/1-18 од 22.05.2018. године и Уговору број 8J.0.0.0-D-09.14-135567-/1-18-UGP од 23.05.2018. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 56/621 од 25.05.2018. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-70/18-Р од 14.05.2018. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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 217-6609/18-1 од 25.05.2018. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-6610/18-1 од 23.05.2018. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-196353/1 од 24.05.2018. 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 23/15).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 56/621 од 25.05.2018. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8Ј.0.0.0-Д-09.14-135567-/1-18 од 22.05.2018. године и Уговор број 8Ј.0.0.0-Д-09.14-135567-/1-18-UGP од 23.05.2018. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-6609/18-1 од 25.05.2018. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-6610/18-1 од 23.05.2018. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-70/18-Р од 14.05.2018. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број А332-196353/1 од 24.05.2018. године.
- Идејна решења.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Постојећи објекти на парцели су планирани да се руше. Пре почетка рушења постојећих објеката на парцели и пре почетка изградње новопланираног објекта инвеститор је у обавези да поступи у складу са Решењем републичког инспектора за заштиту животне средине, број 480-353-00025/2018-07 од 22.03.2018. године, којим је наређено да се опасан отпад из објеката на к.п. 3883/4 преда лицу овлашћеном за управљање отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл.гл. РС", број 36/09, 88/10 и 14/16).

Потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу прибавити сагласност власника парцела за прелазак прикључка на фекалну канализацију према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 56/621 од 25.05.2018. године.

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 56/621 од 25.05.2018. године на парцели се налази градски прстен водоводне мреже Ø 400 мм који ограничава градњу на парцели и чије измештање је неопходно извести пре изградње планираног објекта.

Уз захтев за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговоре сачињене између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.0.0.0-D-09.14-135567-/1-18 од 22.05.2018. године и услова ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 56/621 од 25.05.2018. године), сходно члану 135. став 10. Закона о планирању и изградњи, члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и члана 26. Уредбе о локацијским условима.

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

К.п. 3883/4 КО Лозница без дела који представља површину јавне намене има површину 0.66.26 ха.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења решења издатог у складу са овим локацијским условима.

Ови Локацијски услови се не односе на измештање градског прстена водоводне мреже Ø 400 мм.

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

Обрадио:

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор. план.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.