Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-227-LOCH-2/2023
Заводни број: 353-17/2023-V
Датум: 20.02.2023. године
Лозница

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Горана Виторовића из Лознице, Бакал Милосава 129 чији је пуномоћник Мирослав Павловић за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+2+Пс на КП 3606 у КО Бања Ковиљача,** 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, 145/14,83/2018,31/2019,37/2019,9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/11,14/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелеу 3606 у КО Бања Ковиљача, површине укупне 816 (883) м², за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+2+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат) укупне БП 1.368,00 м² и категорије објекта Б, класификационог броја 112221.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA, POSLOVNO STANOVANJE, RENTALNO STANOVANJE, APARTMANSKO STANOVANJE SA DOPUNSKIM KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U FUNKCIJI TURIZMA, UGOSTITELJSTVA I KOMERCIJALNIH DELATNOSTI U ŠIROJ ZONI GLAVNOG CENTRA NASELJA

PRAVILA PARCELACIJE	Minimalna povr{ina parcele: -za slobodno stoje}e objekte.....600m2 -za objekte u nizu.....500m2 -za objekte u poluotvorenom bloku.....1000m2
PRISTUPI PARCELAMA	Sve gra|evinske parcele moraju imati direktan pristup na javnu površinu. širinu pristupnog puta odrediti u zavisnosti od načina parkiranja (broja parking mesta, tipa i veličine garaže i sl.) kao i od uslova i tehničkih zahteva protivpožarne zaštite (zaštita visokih objekata od požara, zaštita garaža za putničke automobile od požara i eksplozija).

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	Indeks/stepen izgrađenosti: -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli.....2,0
	Indeks/stepen iskorišćenosti: -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na nivou bloka ili celine.....40% -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na parceli.....**50%**
	Visinska regulacija: -мах спратност објекта **P+2+Pk** (приземље, два спрата и поткровље или повучен спрат) -maksimalna visina objekta: do kote slemena.....15m do kote venca.....12m -spratnost pomoćnog objekta P (prizemlje) -maksimalna visina pomoćnog objekta do kote slemena.....5,0m do kote venca.....4,0m
	Horizontalna regulacija: Gra|evinska linija za svaku katastarsku parcelu je prikazana na grafičkom prilogu br.5 „Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije”. Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od bočne granice susedne građevinske parcele: -slobodnostojeći objekti.... 1/4h (četvrtina visine) objekta, a ne manje od 4,0m (ukoliko na susednoj parceli nema objekta) -za objekte u nizu.....2,5m -za objekte u poluotvorenom bloku.....4,0m -za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od bočnih susednih objekata:

	-slobodnostojeći objekti.....1/2h (pola visine) višeg objekta -dvojni objekti.....5,0m -u prekinutom nizu.....4,0m -za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje Minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele.....6,0m Minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta.....1h, a ne manje od 10,0m
	Krovovi i potkrovlja: Preporučuju se kosi krovovi, nagiba krovnih ravni do najviše 40˚. Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,6m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine). Izgradnja mansardnih krovova i više potkrovnih etaža nije dozvoljena. Izuzetak od pravila je da, ukoliko geometrija krova to omogućava, se dozvoljava formiranje maksimum dva nivoa u potkrovlju uz uslov da pripadaju istoj stambenoj ili poslovnoj jedinici.
ODVODNJAVANJE	Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Minimalni procenat zelenih površina na parceli.....20%

PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE	Podzemna građevinska linija takođe može se poklapati sa granicom parcele prema susednim parcelama pod uslovom da indeks ili koeficijent izgrađenosti ne pređe maksimumalnih 0,8. Građevinski elementi ispod kote trotoara-podrumske etaže-mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: -stope temelja i podrumski zidovi-0,15m do dubine od 2,6m ispod kote trotoara, a ispod te dubine-0,5m; -šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara-1,0m. Građevinske linije definišu se u odnosu na: regulacionu liniju parcele, granice susednih bočnih parcela, granicu susedne unutrašnje parcele. Građevinska linija objekta prema regulacionoj liniji parcele može biti postavljena na regulacionu liniju ili na definisanom rastojanju ka unutrašnjosti parcele. Slobodnostojeći objekti su objekti čije građevinske linije ne dodiruju granice bilo koje od susednih parcela. Minimalno rastojanje od susednih bočnih parcela i od objekata na susednim parcelama je definisano posebnim pravilima građenja u zavisnosti od položaja u naselju i namene.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Ukoliko na susednoj parceli nema izgrađenog objekta, novoplanirani objekat mora biti udaljen od bočne granice te susedne parcele 1/4 (četvrtinu) visine, a ne manje od 4,0m. U tom slučaju se dozvoljavaju otvori za dnevno osvetljenje na fasadi orjentisanoj prema susednoj parceli na kojoj nema izgrađenog objekta. Ukoliko na susednoj parceli postoji izgra|en objekat, njihova međusobna udaljenost umesto polovine visine višeg objekta može biti smanjena na 1/4 (četvrtinu) visine, a ne manje od 4,0m, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). U tom slučaju je na tim fasadama moguće formiranje prozorskih otvora jedino pomoćnih nestambenih prostorija. Ova udaljenost ne može biti

manja od 4,0m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored ovog uslova višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U blokovima sa tipom izgradnje u prekinutom nizu na novoplaniranim objektima mogu se formirati prozorski otvori stambenih prostorija isključivo ako je rastojanje između objekata veše od 1/3 visine (trećine visine) višeg objekta. Ako je rastojanje manje dozvoljava se formiranje prozorskih otvora pomoćnih nestambenih prostorija. Kod ovog tipa izgradnje nisu dozvoljeni ispadi, erkeri i terase prema susednim parcelama.

Pri izgradnji višespratnica i objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta. Uslov za određivanje površine svetlarnika je minimialno 1,0 m^2 po etaži objekta, pri čemu on ne može biti manji od 3m^2. Najmanja visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,8 m.

Na delovima novoplaniranih objekata orjentisanim prema regulacionoj liniji mogu se graditi ispadi (erkeri, terase, doksati, ulazne nastrešnice bez stubova) koji prelaze regulacionu liniju uz sledeće uslove:

-dužina ispada može biti maksimalno 0,6 m, ako je širina trotoara do 3,5 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i mogu da zauzimaju 40% površine ulične fasade;

-dužina ispada može biti maksimalno 1,0 m, ako je širina trotoara veća od 3,5 m, širina ulice veća od 15,0 m i to na minimalnoj visini od 4,0 m iznad trotoara i mogu da zauzimaju 50% površine ulične fasade;

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to;

-na delu objekta prema predwem dvorištu - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;

-na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) - 0,60 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;

-na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) - 0,90 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;

- ispadi prema susednim bočnim parcelama dozvoljeni su isključivo ako se zadovolji uslov da minimalno rastojanje od ispada do granice parcele iznosi 2,5 m, a u slučaju da je objekat postavljen na građevinskoj liniji udaljenoj 2,5 od granice susedne parcele ispadi na objektima nisu dozvoljeni;

-na delu objekta prema zadwem dvorištu (najmanjeg rastojanja od zadnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemqa;

- ispadi prema unutra{wem dvori{tu mogu se graditi uz uslov da se obezbedi minimalnom rastojawe objekta do susedne naspramne parcele.

Gra|evinski elementi na nivou prizemqa mogu pre}i gra|evinsku, odnosno regulacionu liniju (ra~unaju}i od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

-izlozi lokala - 0,30 m, po celoj visini, kad najmawa {irina trotoara iznosi 3,00 m, a ispod te {irine trotoara nije dozvoqena izgradwa ispada izloga lokala u prizemqu;

-izlozi lokala - 0,90 m po celoj visini u pe{a~kim zonama;

-transparentne bravarske konzolne nadstre{nice u zoni prizemne eta`e - 2,00 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m;

-platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00 m od spoqne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;

-konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,0m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0.9m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9m ulaze u gabarit objekta. Ukoliko se stepenice postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Nulta kota terena je kota ispred ulaza u objekat.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

-kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

-kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;

-za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;

-za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota

prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

Pod potkrovljem se podrazumeva potkrovna etaža, sa nagibom krovne ravni do maksimalne visine definisane Pravilima građenja za tipičnu naseljsku celinu, pri čemu maksimalna kota slemena ne može biti veća od 4,5m od kote poda potkrovlja.

Pod potkrovljem se podrazumeva i povučen sprat, maksimalne spratne visine 3,8m, čije je minimalno povlačenje u odnosu na fasade 1,5m. Natkrivanje povučenog sprata rešava se kao ravan krov ili plitak kosi krov, maksimalnog nagiba do 10°, bez korisne površine. Kod povučenog sprata dozvoljeno je natkrivanje otvorene terase transparentnom nadstrešnicom, koja u skladu sa ukupnom arhitekturom objekta ne prelazi zadatu visinu. Isključuje se svaka mogućnost

	naknadnog zatvaranja natkrivene terase zadnje etaže. Nije dozvoljena primena na jednom objektu i potkrovlja i povučenog sprata. Visina nadzitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,6m računajući od kote poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Visina objekta je: -na relativno ravnom terenu-rastojanje od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno venca (za objekte sa ravnim krovom); -na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviće), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,0m-rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca; -na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviće), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veše od 2,0m-rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,0m; -na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta-rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca). Podrumske etaže se dozvoljavaju u objektima ukoliko za to postoje građevinski uslovi od kojih su najvažniji nivo podzemnih voda i posebni uslovi izgradnje kao što su blizina susednih objekata, nosivost tla i sl.

PARKIRANJE

Za stambene objekte parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele, i to jedno parking mesto ili garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici. Kod višeporodičnih stambenih objekata, potrebno je obezbediti da 30% od potrebnih parking mesta bude u okviru garaža i natkrivenih parkinga

Neophodan parking, odnosno garažni prostor, mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Kapacitet parking mesta za komercijalne delatnosti za novoizgrađene objekte je:

za trgovinu.....1parking mesto na 50m^2 prodajnog prostora

za administr.-poslovne objekte.....1parking mesto na 60m^2 površine

za ugostiteljske objekte.....1 parking mesto na 2 stola sa 4 stolice

za hotele.....1 parking mesto na 2-10 kreveta zavisno od kategorije

za šoping molove, hipermarkete.....1 parking mesto na 50m^2 prodajnog prostora

KRETANJE HENDIKEPIRANIH I DRUGIH LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Pristup objektima u kojima se pružaju vrste usluga (trgovine, servisi i sl.) moraju biti obezbeđeni u skladu sa važećim propisima za kretanje hendikepiranih i lica sa posebnim potrebama.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+2+Пс на КП 3606 у КО Бања Ковиљача, које је урадио "КАПИТАЛ ГРАДЊА"Лозница, број техничке документације П-01/2023, јануар 2023. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-39342-/1-22 од 02.02.2023. године и Уговор бр. 2540400-D-09.14-39342/1-22-UGP од 08.02.2023. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 16/125 од 12.02.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Телеком Србија", ДОО Лозница, број Д209-40350/2023 од 01.02.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

- Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница 03-45/1 од 06.02.2023.године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) 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 73/2019).

- Потребно је припремити пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе за објекте који су уписани у лист непокретности а предвиђени су за уклањање.

-Уплате које нису извршене за стварне трошкове издавања локацијских услова приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 2540400-39342-/1-22 од 02.02.2023. године и Уговор бр. 2540400-D-09.14-39342/1-22-UGP од 08.02.2023. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 16/125 од 12.02.2023. године,

- Услови Телеком Србија, Београд број Д209-40350/2023 од 01.02.2023. године,

- ЈП "Лозница развој" Лозница 03-45/1 од 06.02.2023.године,

- Идејно решење.

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 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 страници 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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.