Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-1481-LOCH-2/2023

Заводни број: 353-45/2023

Датум: 10.03.2023.године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Николе Поповића из Лознице,** за издавање локацијских услова за изградњу дела двојног породичног стамбеног објекта на к.п. 3486/41 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-одлука УС, 50/13- одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана детаљне регулације зоне III "Лагатор" ("Службени лист општине Лозница", број 4/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 3486/41 КО Лозница, површине 240,00 м2, за изградњу дела двојног породичног стамбеног објекта, спратности од Пр+2, укупна БГП 348,93 м^2, категорија објекта Б, класификациони број 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње дела двојног породичног стамбеног објекта на катастарској парцели 3486/41 КО Лозница, урађен је од стране стране АИБ "Вера 101" из Лознице, број А-ИДР-1А/II-2023 из фебруара 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА (блок 6.2)

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

- као двојни објекти

- објекти у низу

Најмања **ширина фронта грађевинске парцеле** износи:

- слободностојећи објекат .....12 m
- двојни објекти.....(2x8m) 16 m
- објекти у низу.....10 m

Величина грађевинских парцела:

Величина грађевинске парцеле становања ниских густина		
за слободностојеће објекте	Мин. оптимално	300 m² 400 m²
за двојне објекте	Мин.	400 m² (2x200 m²)
за објекте у низу	Мин.	200 m²
Величина грађевинске парцеле за пратеће намене (у оквиру ових целина) је иста као и за становање ниских густина.		

Дозвољени индекси земљишта становања ниске густине (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	50%

Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката становања ниске густине може бити до **П+2.**

Максимална **висина надзитка** стамбене подкровне етаже износи **1,60m,** рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију		
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 3. *Регулационо нивелациони план*	
	Удаљења од суседних објеката		
	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
	прекинути низ	минимум	4 m
	двојни објекти	минимум	4 m

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m а двојних објеката и објеката у прекинутом низу је 2,5 m.

Број стамбених јединица:

У оквиру становања ниских густина дозвољено је формирање максимално 4 стамбене јединице у оквиру једног објекта и дозвољених урбанистичких параметара.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле становања ниске густине могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади унутар грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Минимално растојање помоћног објекта од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m.

Могуће је поставити помоћни објекат на границу парцеле, али без отвора на међи према суседној парцели. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5m, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m^2 корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.

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 2540400-D-09.14-77879-/1-23 од 27.02.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-77879-/1-23-UGP од 27.02.2023. године.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на локацији.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 33/216 од 08.03.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д 209-76924/1 од 22.02.2023. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Према Условима ЈП "Лозница Развој", број 03-102/1 и 2 од 27.02.2023. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Услови КЈП "Наш дом" из Лознице, број 1935 од 02.03.2023. 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 73/19).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- "Телеком Србија" Београд, број Д 209-76924/1 од 22.02.2023. године.
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 33/216 од 08.03.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница , број 2540400-D-09.14-77879-/1-23 од 27.02.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-77879-/1-23-UGP од 27.02.2023. год.
- КЈП"Наш дом" Лозница, број 1935 од 02.03.2023. године.
- Услови ЈП "Лозница Развој", број 03-102/1 и 2 од 27.02.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ:

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

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре , односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова ЕПС, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14- 77879- /1-23 од 27.02.2023. године), сходно члану 135. став 10. Закона

о планирању и изградњи.

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, надлежној служби ради

објављивања на интернет старници 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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.