Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-39989-LOC-3/2023**

Заводни број: **353-39/2023-V**

Датум: **09.02.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Васе Бошковића из Бање Ковиљаче, за издавање локацијских услова за санацију и реконструкцију постојећег стамбеног објекта на к.п. 431/1 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, 83/18, 31/19, 37/19, 4/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лозница", број 4/11, 14/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 431/1 КО Баља Ковиљача, у површини од 305 м^2 (без површине јавне намене 252 м^2) за санацију и реконструкцију постојећег стамбеног објекта, спратности Пр+Пк (приземље и поткровље), укупне БГП 144,26 м^2, категорија објекта А, класификациони број 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за санацију и реконструкцију стамбеног објекта на к.п. 431/1 КО Бања Ковиљача, урађен од стране СБЗП "Wall" из Лознице, број 155/22 од 23.11.2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

JEDNOPORODIČNO STANOVAWE SA DOPUNSKIM VIŠEPORODIČNIM STANOVANJEM I SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U FUNKCIJI TURIZMA, UGOSTITELJSTVA I KOMERCIJAL. SADRŽAJA TNC 8

PRAVILA PARCELACIJE	Minimalna površina parcele: -za slobodno stojeće objekte….300m2 -za dvojne objekte……400m2……..(2x200m2) -za objekte u nizu…..…200m2 Minimalna širina parcele: -za slobodno stojeće objekte….12m -za dvojne objekte….....…20m -za objekte u nizu….....…6m
PRISTUPI PARCELAMA	Sve gra|evinske parcele moraju imati pristup na javnu površinu.
USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	Indeks/stepen izgrađenosti: -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti za nivo bloka ili celine…1,6 -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli….....1,8
	Indeks/stepen iskorišćenosti: -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na nivou bloka ili celine 40% -maksimalan indeks/stepen iskorišćenosti na parceli..... 50%
	Visinska regulacija: -maksimalna spratnost objekta P+2+Pk (prizemlje, 2 sprata, potkrovlje) -maksimalna visina objekta:

do kote slemena…..15 m

do kote venca…...…12 m

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

na delu bočnog dvorišta severne orjentacije…..1,5 m

na delu boćnog dvorišta južne orjentacije….....2,5 m

-dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta….4,0 m

-prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu….....1,5 m

-za izgrađene objekte važi postojeće rastojanje

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od bočnih susednih objekata:

-slobodnostojeći objekti…..4,0m

-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˚.

Potkrovqa 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. Ukoliko se zbog raspona konstrukcije u tavanskom delu formira odreljeni koristan prostor, isti se može koristiti isključivo kao deo dupleksa, a nikako kao posebna etaža.

	Ukoliko je planirani objekat u funkciji jednoporodičnog (individualnog) stanovanja, maksimalan broj stambenih jedinica je 4 (četiri). U svim drugim slučajevima (apartmani, sobe za izdavanje i sl.), broj jedinica nije ograničen.
ODVODNJAVA.	Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Minimalni procenat zelenih površina na parceli…..20%

INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA I BLOKOVIMA	Na postojećim objektima moguće je izvršiti sledeće intervencije: -nadgradnju novih etaža uz uslov da se nadgradi najviše jedan sprat i potkrovlje i to na način da se nadgradnjom ne ugrozi statička sigurnost objekta; -nadgradnju krova iznad ravne terase objekta; -rekonstrukciju krova sa promenom geometrije u cilju formiranja novog korisnog prostora; -rekonstrukcija fasade objekta u cilju poboljšanja termo i zvučne izolacije; -rekonstrukcija fasade objekta u smislu zatvaranja balkona i lođa; -dogradnja objekta; -dogradnja vertikalnih komunikacija (stepenište, lift); -pretvaranje stambenih u poslovni prostor; -pretvaranje pomoćnog prostora (tavan, vešernice, ostave i sl.) u stambeni prostor; -pretvaranje pomoćnog prostora (tavan, vešernice, ostave i sl.) u poslovni prostor; -podelu funkcionalnih delova objekta;

-spajanje funkcionalnih delova objekta;

-sanaciju dotrajalih konstruktivnih delova objekta;

-sanaciju i rekonstrukciju instalacija;

Sve intervencije na objektu mogu se izvesti pod sledećim uslovima:

-nadgradnje i dogradnja objekta može se izvesti do maksimalnih urbanističkih parametara propisanih ovim planom;

-u slučaju kada su u postojećem stanju na parceli ispunjeni svi parametri ne dozvoljava se dogradnja ili nadgradnja objekata;

-izuzetno, ako je na parceli ispunjen dozvoljeni indeks izgrađenosti i BRGP, dozvoljava se adaptacija tavanskog prostora u stambeni ili poslovni prostor, uz uslov da se formirawe novog korisnog prostora izvrši u postojećem tavanu bez povećanja visine objekta i promene geometrija krova;

-za novoformirani korisni prostor obezbediti parking prostor prema pravilima iz ovog plana;

-rekonstrukciju ili dogradnju krova izvesti sa nadzitkom maksimalne visine 1,6m mereno od kote poda do preloma kosine krova;

-u cilju boljeg funkcionisanja novoformiranog korisnog prostora (osvetljenje, izlazi na terase ili lođe i sl.) mogu se formirati krovne bađže sa maksimalnom visinom od 2,2 m mereno od kote poda potkrovlja do prelomne linije bađže.

Nije dozvoljeno povećanje broja stanova prilikom nadziđivanja objekata ako se na sopstvenoj parceli parceli ne mogu obezbediti uslovi za parkiranje i formiranje zelenih površina.

Ukoliko postoji više vlasnika nad jednim objektom nadziđivanje se mora vršiti nad celim objektom istovremeno i uz saglasnost svih vlasnika. Uz nadzi|ivawe objekta obaveza investitora je da izvrši rekonstrukciju fasada objekta nad kojim se vrši nadogradnja.

Dozvoljeni su svi radovi na poboljšanju energetske sanacije fasada ili krova (naknadno postavljanje spoljne, zamena i dopuna postojeće toplotne izolacije, postavljanje solarnih kolektora i sl.).

Stambene zgrade sa otvorenim prizemljima (sa jezgrima za vertikalne komunikacije i stubovima) karakteristične su za otvoreni tip blokova, a prizemlja sa

	kolonadama su karakteristična za objekte kompaktnih blokova. Intervencije pretvaranja ovakvih prizemlja u koristan prostor se ne dozvoljavaju. Dogradnja podrazumeva obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mesta i zelenih površina. Dograđeni deo objekta ne sme da predstavlja smetnju u funkcionisanju postojećeg dela objekta, kao i objekata na susednim parcelama. Kod objekata u nizu, dograđeni deo ne sme da pređe širinu kalkana susednih objekata na mestu spoja. Dogradwnjm novog dela zgrade ne sme se ugroziti statička stabilnost postojećeg i objekata na susednim parcelama. Dogradnja elemenata komunikacija-liftova i stepeništa, dozvoljava se kod svih objekata pod uslovom da predmetna intervencija ne ugrožava funkcionisanje i stabilnost postojećeg i objekata na susednim parcelama. Svi elementi vertikalnih komunikacija moraju biti zaštićeni od spoljnih uticaja i izvedeni na sopstvenim parcelama. Izuzetak od ovog pravila se može odobriti samo u slučaju potrebe obezbeđenja rampe za pristup hendikepiranim licima. Ove rampe mogu biti postavljene i u zonama između regulacione i građevinske linije ukoliko u objektu žive ili rade hendikepirana lica. Dogradnja na otvorenim terasama i zatvarawe balkona, lođa i terasa se dozvoljava samo na objektima individualnog porodičnog stanovanja. Dograđivanjemem se ne sme narušiti odnos prema susednim objektima, tj. prema pravilima o minimalnim rastojanjima objekata i opštim pravilima o gradnji. U objektima višeporodičnog stanovanja ove intervencije nisu dozvoljene osim ako se izvrši jedinstveno zatvaranje u skladu sa postojećim elementima zgrade. Ako u kompaktnom bloku nije predviđeno povećanje spratnosti objekta može se dozvoliti pretvaranje tavanskog prostora u stambeni, pod uslovom da se ne menja postojeća kota slemena, a dozvoljeni nadzidak je maksimalno 1,2m. Uslovi koji su navedeni u ovom poglavlju se ne odnose na objekte koji su u statusu nepokretnih kulturnih dobara i kulturnih dobara koja uživaju prethodnu zaštitu. Za njihovu rekonstrukciju i revitalizaciju uslove utvrđuje nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 73/19).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

-ЈП "Лозница развој" из Лознице

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Део објекта који се налази испред регулационе линије је предвиђен за уклањање.

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.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

_____

Владан Трипковић, дипл.простор.план.