Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
Градска управа Лозница
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање
Број: ROP-LOZ-14052-LOC-1/2023
Заводни број: 353-184/2023-V
Датум: 05.06.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Сање Гашпар из Трбушнице, чији је пуномоћник Дијана Томић из Шурица за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта – породична кућа на катастарској парцели број 980/4 КО Трбушница**, на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14 ,145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 13/2011), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта *(породична кућа)* на катастарској парцели број 980/4 КО Трбушница

- **површина к.п. број 911,00 м²**
- **спратност објекта: Пр *(приземље);***
- **бруто површина објекта: 40,00 м²;**
- **степен заузетости парцеле: 0,04%;**
- **проценат зелених површина: 66.32%;**
- **висина објекта: 5.06 м (слеме);**
- **паркирање; једно паркинг место на парцели;**
- **постојећи објекти на парцели: према Листу непокретности број 2112 КО Трбушница на предметној парцели нема изграђених објеката;**
- **приступ на парцелу: приступ на парцелу: омогућен директан приступ преко к.п. број 1643 КО Трбушница;**

Саставни део ових Локацијских услова је:

- ***Идејно решење (Главна свеска) за изградњу стамбеног објекта (породична кућа) на катастарској парцели број 980/4 КО Трбушница урађено од стране АИБ "Дијана Томић", Пр Шурице бб, број техничке документације 9/22 од 18.12.2022. године.***

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Правила грађења на грађевинском земљишту

Породично становање

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично.

Намена објеката

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

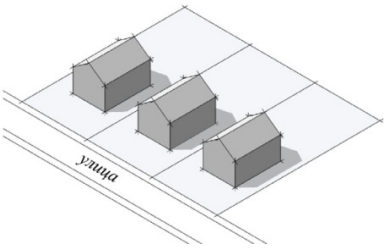
Урбанистички показатељи

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

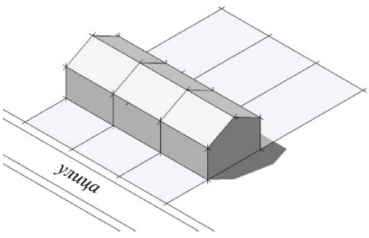
породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс.степен заузетости (С)	макс. спратност	мин.% зелених површина
парцеле < 500m^2	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m^2	0,6	30%	П+1+Пк	40%

Типологија објеката

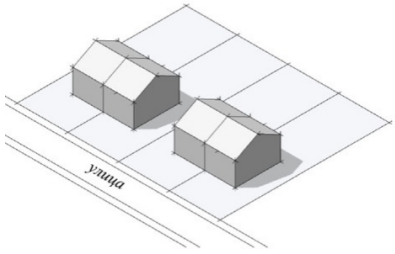
Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).



СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ



НИЗ – ПРЕКИНУТИ / НЕПРЕКИНУТИ



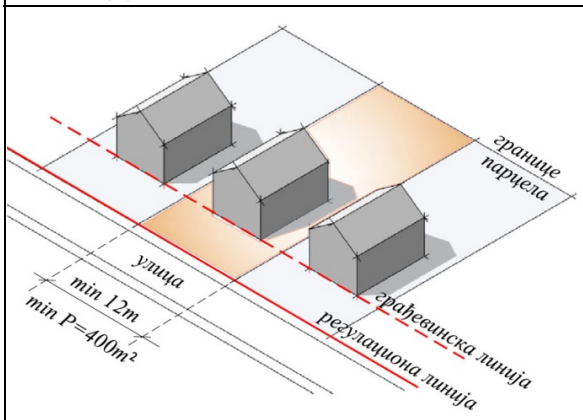
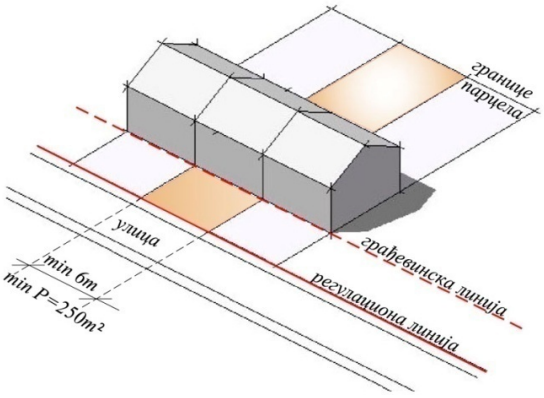
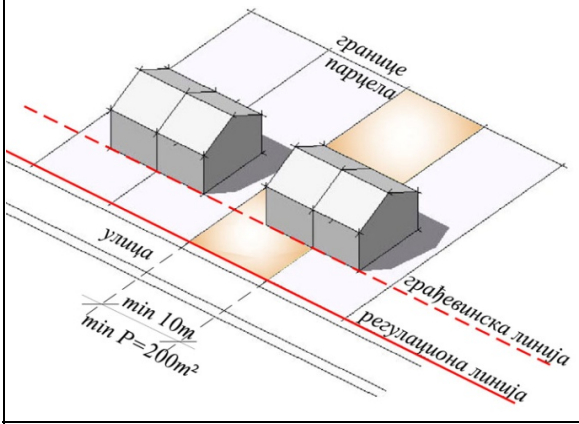
ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ

Правила парцелације

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

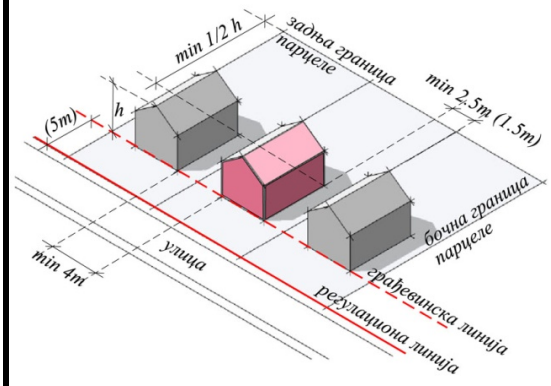
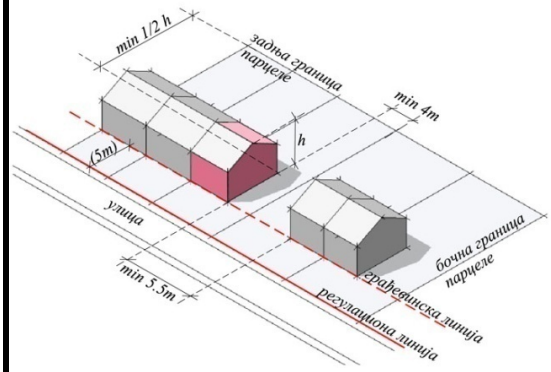
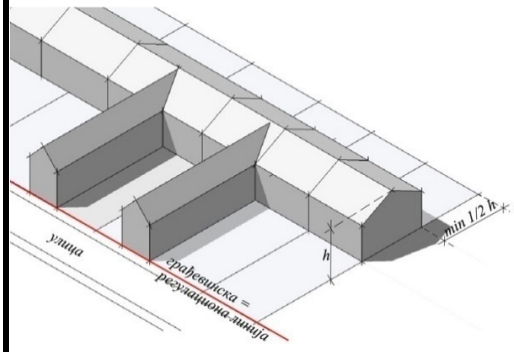
Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.
Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње.

<table>
<tr><td>СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</td><td>У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>мин.површина парцеле = 400m^2</td><td>мин. површина парцеле= 250m^2</td></tr>
<tr><td>мин. ширина парцеле = 12m</td><td>мин. ширина парцеле = 6m</td></tr>
<tr><td>ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td> 
</td></tr>
<tr><td>мин. површина парцеле = 200m^2</td></tr>
<tr><td>мин.ширина парцеле = 10m</td></tr>
</table>

<u>Положај објекта на парцели</u>

За позиционирање објеката породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови:
Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).
Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКАТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
 **СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**	• минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: • на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), • на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).
 **ПРЕКИНУТИ НИЗ / ЈЕДНОСТР.УЗИДАНИ /ДВОЈНИ**	• минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) = 5,5m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).
 **НЕПРЕКИНУТИ НИЗ**	• минимално растојање од бочног суседног објекта = 0,0m, • растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 0,0m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за помоћне објекте на парцели

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично. Наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа, и то ван централне зоне у оквиру грађевинског подручја градског насеља.

Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.

Максимална висина помоћних објеката износи 5m.

ОРГАНИЗАЦИЈА СЕОСКОГ ДВОРИШТА

Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично). Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте:

- међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m;
- минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти;
- отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; и
- сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-222669-/1-23 од 23.05.2023. године и Уговор број . 2540400-D-09.14-222669-/1-23 од 23.05.2023. године, уз напомену:

- ***Изградња објекат у заштитној зони далековода је могућа уз испуњење услова обезбеђења сигурносних растојања од електроенергетског објекта, утврђеног Законом о енергетици и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV, ("Сл. лист СФРЈ", бр 65/88 и 18/92), као и услова без кога се не може приступити изградњи објекта.***
- ***Елаборатом којим се доказује испуњење услова обезбеђења сигурносног растојања се доставља на сагласност наддлежној Електродистрибуцији пре прибављања грађевинске дозволе/решења о одобрењу за извођење радова из члана 145. Уколико није могуће обезбедити сигурносна растојања потребно је закључивање уговора о постављању објекта на сигирносно растојање.***

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Према условима ЈП "Водовод и канализација"Лозница број 104/565 од 01.06.2023. године.

- **На предметној локацији нема цевоводе фекалне канализације.**

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-221429/1 од 24. 05.2023. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- **ЈП "Лозница развој" из Лознице.**

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

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-222669-/1-23 од 23.05.2023. године и Уговор број . 2540400-D-09.14-222669-/1-23 од 23.05.2023. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 104/565 од 01.06.2023 . године.
- Услови "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-221429/1 од 24. 05.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- **Према Листу непокретности број 2112 КО Трбушница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница, предметна катастарска парцела је према врсти шумско земљиште, извршити промену намене у Министарству надлежном за послове шумарства(пре подношења захтева за грађевинску дозволу).**

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, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

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, а преко овог Одељења.

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.