Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-13642-LOCH-2/2023
Заводни број: 353-197/2023-V
Датум: 29.05.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Зорана Цијића из Бање Ковиљаче, Заобилазни пут, чији је пуномоћник Невена Јанковић из Лознице, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег објекта – породична кућа на к.п. 2671/1 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Планом генералне регуације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/11, 14/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег стамбеног објекта
на катастарској парцели број 2671/1 КО Бања Ковиљача

- **површина катастарске парцеле 4.586,00,00 м²;**
- **укупна површина катастарске парцеле без површине јавне намене *(саобраћајнице и зелене површине)* ће бити 4.209,00 м²;**
- **спратност објекта: Пр+Пк *(приземље и поткровље);***
- **категорија објекта: А; класификациони број: 111011 (стамбене зграде са једним станом);**
- **бруто површина објекта: 227.08 м²;**
- **степен заузетости парцеле: 3.30%;**
- **проценат зелених површина: 93.63%;**
- **висина објекта: 7.54 м (слеме);**
- **постојећи објекти на парцели: према Листу непокретности број 656 КО Бања Ковиљача на предметној парцели постоји изграђен објекат ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу (објекат површине 50 м²);**
- **приступ на парцелу: омогућен директан приступ преко саобраћајне јавне површине, односно преко к.п. број 3107/6 КО Бања Ковиљача (Заобилазни пут);**

Саставни део ових Локацијских услова је:

Идејно решење за изградњу викенд куће на катастарској парцели број 2671/1 КО Бања Ковиљача урађен од стране СБЗП "WALL", Лозница, улица Кнеза Милоша број 16, број техничке документације 58/23, од 10.05.2023. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле….500м² Минимална ирина парцеле.....15м ПрепоруЧује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели….0, 6
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели……30%
	Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, 1.спрат, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена…..12м до коте венца……9м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена…..5,0м до коте венца……4,0м
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 „План саобраћаја, регулације и нивелације”. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: на делу бочног дворишта северне орјентације…..1,5м на делу бочног дворишта јужне орјентације…..2,5м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката…..4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели…..4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле…..10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта….1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40˚. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели…..40%

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције: -надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта; -надградњу крова изнад равне терасе објекта; -реконструкцију крова са променом геометрије у циqу формирања новог корисног простора; -реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације; -реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа; -доградња објекта; -доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт); -претварање стамбених у пословни простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор; -поделу функционалних делова објекта; -спајање функционалних делова објекта; -санацију дотрајалих конструктивних делова објекта; -санацију и реконструкцију инсталација; Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима: -надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом; -у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката; -изузетно, ако је на парцели испуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова; -за новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана; -реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6м мерено од коте пода до прелома косине крова; -у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баџе са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баџе. Није дозвољено повећање броја станова приликом надзиђивања објеката ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина. Уколико постоји више власника над једним објектом надзиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња. Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.). Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постоје}их пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).

	Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле. Доградња постојећих блокова је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске ливије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица. Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде. Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена, а дозвољени надзидак је максимално 1,2м. Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе. Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство. Правила је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој }е се вршити измене и допуне овог плана.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- **Постојећи прикључак.**

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- **Постојећи прикључак.**

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

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.