Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-23417-LOC-1/2023**

Заводни број: **353-290/2023-V**

Датум: **03.08.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Снежане Јовановић из Салзбурга**, за издавање локацијских услова за доградњу стана број 15. на делу заједничке терасе стамбено-пословне зграде на к.п. 419/7 КО Бања Ковиљача у Бањи Ковиљачи у Улици маршала Тита 126А, 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", бр.113/15, 96/16 и 120/17) 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 419/7 КО Бања Ковиљача, у површини од 433,00 м^2, за доградњу стана број 15. на делу заједничке терасе у поткровљу стамбено-пословне зграде у Бањи Ковиљачи у Улици маршала Тита 126А, постојећа спратност објекта Пр+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље), постојећа висина објекта 13,5 м, БГП доградње 25,48 м^2.

Положај објекта на парцели: парцела преставља земљиште испод објекта

Проценат заузетости на парцели: /

Проценат зелених површина на парцели: /

Паркирање: постојеће решење

Постојећи објекти на парцели: /

Приступ на парцелу: постојеће решење

Плански документ: Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, вишепородично становање као претежна и комерцијални садржаји као допунска намена у ТНЦ 2.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење доградње и промене намене заједничке просторије у стамбени простор на стамбено-пословном објекту П+3 у Улици маршала Тита 126А у Бањи Ковиљачи, на катастарској парцели број 419/7 КО Бања Ковиљача, урађен је од стране СБЗП "Wall" из Лознице, под бројем 71/23 из 01.06.2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

INTERVENCIJE NA POSTOJE]IM 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 formirawa novog korisnog prostora; -rekonstrukcija fasade objekta u cilju poboljšawa termo i zvučne izolacije; -rekonstrukcija fasade objekta u smislu zatvaranja balkona i lođa; -dogradnja objekta; -dogradwa vertikalnih komunikacija (stepeni{te, lift); -pretvarawe stambenih u poslovni prostor; -pretvarawe 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 ispuwen dozvoqeni indeks izgra|enosti i BRGP, dozvoqava se adaptacija tavanskog prostora u stambeni ili poslovni prostor, uz uslov da se formirawe novog korisnog prostora izvr{i u postoje}em tavanu bez pove}awa visine objekta i promene geometrija krova;

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

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

-u ciqu 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 nadziđivanje objekta obaveza investitora je da izvrši rekonstrukciju fasada objekta nad kojim se vrši nadogradnja.

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

Dograđeni deo objekta ne sme da predstavlja smetnju u funkcionisawu 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. Dogradnjom novog dela zgrade ne sme se ugroziti statička stabilnost postojećeg i objekata na susednim parcelama.

Dogradnja na otvorenim terasama i zatvaranje balkona, lođa i terasa se dozvoljava samo na objektima individualnog porodičnog stanovanja. Dograđivanjem se ne sme naručiti 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.

Intervencije na objektima izvesti u skladu sa pozitivnim zakonima koji tretiraju izgradnju objekata, održavanje objekata, zaštitu spomenika kulture, zaštitu objekata i autorstvo.
Pravila je moguće unapređivati i dopunjavati po istoj proceduri po kojoj će se vriti izmene i dopune ovog plana.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Како се у Листу непокретности води етажа на којој се налази стан број 15. као поткровље, потребно је Идејно решење у том смислу кориговати.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор мора приложити доказ о решеним имовинско-правним односима у складу са **Законом о становању и одржавању стамбених зграда** ("Сл.гласник РС", број 104/16 и 9/20).

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

_____

Владан Трипковић, дипл.простор.план.