Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-28292-LOCH-2/2023**

Заводни број: **353-375/2023-V**

Датум: **27.09.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Милорада Филипчевића из Бање Ковиљаче**, за издавање локацијских услова за реконструкцију дела двојног стамбеног објекта број 1 (затварање постојеће терасе на спрату у постојећем габариту) на к.п. 344/1 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-одлука УС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 344/1 КО Бања Ковиљача, у површини од 708,00 м^2, за реконструкцију дела двојног породичног стамбеног објекта број 1 (затварање постојеће терасе на спрату у постојећем габариту), постојећа спратност објекта Пр+1 (приземље и спрат), постојећа висина (слеме) објекта 10,0 м, постојећа БГП објекта број 1 износи 190,28 м^2.

Положај објекта на парцели: постојећи (на заједничкој међи са 344/2)

Проценат заузетости на парцели: постојећи

Проценат зелених површина на парцели: постојећи

Паркирање: постојеће решење

Постојећи објекти на парцели: постојећи

Приступ на парцелу: постојеће решење

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, намена парцеле претежна- једнопородично становање, допунска- колективно становање, пратећа- туризам, угоститељство и комерцијалне делатности у ТНЦ 9.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење реконструкције- затварање постојеће терасе на спрату у постојећем габариту и покривање терасе, на катастарској парцели број 344/1 КО Бања Ковиљача, урађен је од стране "ЕСТЕ градња" ДОО из Лознице, под бројем 13/23 из јуна 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕУ ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте….300м2 -за двојне објекте……400м2(2х200м2) -за објекте у низу……200м2 Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте….12м -за двојне објекте……20м -за објекте у низу……6м
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине…1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели….1,4
	Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50%

Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+2 (приземље, 2 спрата), према условима надлежног завода за заштиту

-максимална висина објекта:

до коте слемена…..13,5м

до коте венца……10,5м

-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:

-слободностојећи објекти

на делу бочног дворишта северне орјентације…..1,5м

на делу бочног дворишта јужне орјентације…..2,5м

-двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта….4,0м

-први или последњи објекат у непрекинутом низу…..1,5м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

-слободностојећи објекти…..4,0м

-двојни објекти……5,0м

-у прекинутом низу…..4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Минимално растојање два објекта на парцели…..4,0м

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле…..6,0м

Минимално растојање објекта од наспрамног објекта….1x, 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). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс, а никако као посебна етажа.
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели…..20%

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, loda 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.

Уз захтев за грађевинску дозволу приложити сагласност за реконструкцију дела двојног породичног стамбеног објекта број 1 (затварање постојеће терасе на спрату у постојећем габариту), с обзиром да се налази на заједничкој међи са к.п. 344/2 КО Бања Ковиљача.

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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.просторни планер

ШЕФ ОДСЕКА НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. Владан Трипковић, дипл.простор.план