Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-29315-LOC-1/2023**

Заводни број: **353-362/2023-V**

Датум: **11.10.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Дијане Красавчић из Лешнице, за изградњу породичног стамбеног објекта на к.п. 5522/1 КО Лешница**, 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, 52/21 и 62/23), 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 Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 5522/1 КО Лешница, у површини од 946 м^2, за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр (приземље), висина објекта 6,53 м (слеме), укупне БГП 217,04 м^2, категорија објекта А са класификационим бројем 111011.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена 3,0 м у односу на регулациону линију, предметни објекат је на мин 5,0 м у односу на регулациону линију, бочне међе су на мин 6,0 м од к.п. 5522/2 и мин 4,0 м од к.п. 5528 и задња међа на мин 10,0 м.

Проценат заузетости на парцели: 22,94 %

Проценат зелених површина: остварено мин 60 %

Паркирање: у гаражи.

Постојећи објекти на парцели: неизграђено.

Приступ на парцелу: из Улице Јована Цвијића

Планski документ: План генералне регулације за насељено место Лешница, намена парцеле је- породично становање, зона- II_1.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта на к.п. 5522/1 КО Лешница, урађен од стране ППИ "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 34/2023 из септембра 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (Зона II, целине II_1 и II_2)

Основна намена: породично становање (максимално 2 стамбене јединице).

Компатибилне намене:

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- Комерцијални садржаји - трговине, администрација и услужне делатности. Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, комуналне површине, спортски објекти, терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за компатибилну намену.
- Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони (мала предузећа, породична предузећа), у зонама становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- пољопривреда (баште, воћњаци, виногради, економски објекти) се може наћи у оквиру породичног становања. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за економске објекте.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 7.0 m и минималне површине 150 m^2 (могућа је само изградња у низу);
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300 m^2 за породично становања;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 300 m^2, али не и од 150 m^2 у циљу укрупњавања парцела;
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе или пролаза

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних и економских објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатрујумски објекти;
- објекти у низу се постављају по правилу када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m;
- објекти у прекинутом низу, двојни се постављају по правилу када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m;
- атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m;
- полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 9 m.
- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
    - стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
    - економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
    - стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
    - економско двориште формира уз јавни пут;
- Уколико је парцела широм страном оријетисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
- Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 3.1-3.23 *Регулационо нивелациони план.*
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости: 50%

Спратност објекта: П+2

Спратност помоћног објекта : П (мах висина помоћног објеката до коте слемена …… 5,0 m)

Услови за слободне и зелене површине:

Минимални проценат незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 30%

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- слободностојећи објекти:
  - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације……1,5 m
  - растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације……..2,5 m
- двојни објекти ……...2,5 m
- у прекинутом низу …….. 2,5 m
- минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m у овом случају бочне фасаде су без отвора;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……...4,0 m
- санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле; ако се гради потпорни зид на међи потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле.

Помоћни објекат се може поставити на међу (бочну и задњу):

- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено је постављање у дужини преклапања;
- уколико постоји сагласност суседа.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горе наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката или на прописаном растојању из наредних ставова;
- минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m,
- минимално растојање помоћног од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5m.

Архитектонско обликовање:

- У зонама заштићених објеката и амбијентале вредности:
    - нови објекат ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
    - нове објекте градити са четвороводним крововима, односно вишеводним код слободностојећих, а двоводним код објеката у низу; нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан провладавајућем у фронту блока;
    - висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, без обавезног уклапања венаца;
    - угаоне локације, код објеката који се мењају, посебно истаћи и архитектонски обрадити;

У осталим зонама:

- последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Максимална висина од коте пода поткровне етаже до коте слемена износи 4.5m.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- према нормативима за паркирање (табела бр.4 Нормативи за паркирање)

Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m, може бити зидана или транспарентна;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- када је објекат на регулацији ограда се не поставња на делу где је објекат.

Минимални степен комуналне опремљености:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже.

Спровођење плана за становање:

- директно спровођење

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-413102-/1-23 од 26.09.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-413102-/1-23-UGP од 26.09.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 180/1058 од 06.10.2023. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према

словима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-410036/1 од 28.09.2023. 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 ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 180/1058 од 06.10.2023. године
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-413102-/1-23 од 26.09.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-413102-/1-23-UGP од 26.09.2023. године.
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-410036/1 од 28.09.2023. године.
- 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.

Обрадила

Мирјана Матовић Марковић

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план