Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-23997-LOCH-2/2023
Заводни број: 353-315/2023-V
Датум: 23.08.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Александра Самарџића из Лешнице, Пере Граовца 35 чији је пуномоћник Миљана Игњатовић из Ниша за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног породичног објекта на кат.парцели 5591 у 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, 145/14,83/2018,31/2019, 37/2019,9/2020,52/21 и 62/23), 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 Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 07/2011 и 13/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 5591 у КО Лешница, површине 1.617 (1.609,34) м², стамбеног породичног објекта на кат.парцели 5591 у КО Лешница, спратности Пр (приземље), БП 278,54 м^2, категорије објекта А, класификационог броја 111011.

Проценат заузетости на парцели: **17,31 %**

Постојећи објекти на парцели: **нема постојећих објеката на парцели**

Паркирање: **планирати једно паркинг место на парцели.**

Приступ на парцелу: **из Улице Пере Граовца.**

Плански документ: **План генералне регулације за насељено место Лешница, индивидуално становање, ТНЦ2.**

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног породичног објекта на КП 5591 у КО Лешница, урађен од стране "ТЕКИНГ"ДОО, булевар Немањина 87/48, Ниш број 018/23-/ИДР-0, јул 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

намена кат.парцеле: -индивидуално становање (ТНЦ2)

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 ИЛИ ЗОНА УРБАНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА	У Зони урбаног становања и уз коридор М19 су планирани следећи садржаји: -једнопородично (индивидуално) становање - једнопородично (индивидуално) становање са допунским комерцијалним садржајима - терцијалне делатности-пословно-комрцијалне , ресторани, угоститељски објекти, занатске радње У овој ТНЦ заступљене су и остале намене које су одређене посебно у правилима грађења а то су: - Спорт и рекреација - Образовање - Индустрија Предвиђено је уклањање свих депонија (уколико постоје) и привођење тих површина намени која је планирана по Плану генералне регулације.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Обавезна је израда урбанистичких пројеката за веће објекте и комплексе. У оквиру ТНЦ 2 је објекат спорта и рекреације односно фудбалско игралиште које је потребно уредити и по потреби допунити пратећим објектима уколико је то потребно. За планирани објекат из домена образовања правила грађења и уређења биће посебно прописана и за овакав објекат је обавезна детаљнија урбанистичка разрада .

Једнопородично становање

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте….300 м² -за двојне објекте……400 м² (2х200м²) -за објекте у низу……200м²

	Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте….12м -за двојне објекте……20м -за објекте у низу……6м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	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+1+Пк (приземље, спрат ,поткровље) -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 -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија 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 -за објекте у низу….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: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40%. Изградња мансардних кровова и поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, 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%

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-357878-/1-23 од 16.08.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-357878-/1-23-UGP од 16.08.2023. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 158/917 од 22.08.2023. године.

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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број бр. 2540400-D-09.14-357878-/1-23 од 16.08.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-357878-/1-23-UGP од 16.08.2023. године,

- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 158/917 од 22.08.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе приложити уплатницу за стварне трошкове издавања локацијских услова.

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, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице 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, а преко овог Одељења.

ОБРАДИО

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.