

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-7221-LOCH-2/2024

Заводни број: 353-108/2024-V

Датум: 18.04.2024. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгана Шојића из Бање Ковиљаче, Маршала Тита број 6 чији је пуномоћник "УНИЈАПРОЈЕКТ" ДОО Мали Зворник за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат.парцели 698/1 у 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, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лозница", број 3/2014 и 13/2018), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 698/1 у КО Бања Ковиљача површине 978,00 м², за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр (приземље), укупне БП 231,77 м², категорије А, класификационог броја 111011.

Проценат заузетости на парцели: 33,91 %

Проценат зелених површина: 23,69 %

Постојећи објекти на парцели: према копији плана на парцели нема објеката.

Паркирање: обезбеђено на парцели.

Приступ на парцелу: из Улице Маршала Тита

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, намена парцеле је породично становање са терцијалним делатностима у ТНЦ 7.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат.парцели 698/1 у КО Бања Ковиљача које је урадио "УНИЈАПРОЈЕКТ" Мали Зворник, број ИДР 14-10/2024, 12.03. 2024. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 7 (ТНЦ7) - ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ШИРОЈ ЗОНИ ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА- ИЛИЦА

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 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+2 (приземље, 2 спрата)

-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....1х, а не мање од 10,0м

Кровови:

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%

ЈЕДНОПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, ВИЛЕ, ПАНСИОНИ, КУЋЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, СА ДОПУНСКИМ КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА И СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА, УГОСТИТЕЉСТВА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (АПАРТМАНИ И СОБЕ ЗА ИЗДАВАЊЕ, КЛИНИКЕ, АПОТЕКЕ, ОРДИНАЦИЈЕ, ФИТНЕС, СПА ЦЕНТРИ И СЛК.) У 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 ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,8

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+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље)

У другој и трећој зони заштите (по условима Завода за заштту споменика културе)

Максимална спратност објекта индивидуалног становања П+2 (приземље, 2 спрата)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....15м

до коте венца.....12м

-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....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). 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.
	Уколико је планирани објекат у функцији једнопородичног (индивидуалног) становања, максималан број стамбених јединица је 4 (четири). У свим другим случајевима (апартмани, собе за издавање и сл.), број јединица није ограничен.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле. Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.
ПАРКИРАЊЕ	За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици.

--	--

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-149413-/1-24 од 02.04.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-149413-/1-24-UGP од 02.04.2024. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 56/385 од 16.04.2024. 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 2541200-D-09.14-149413-/1-24 од 02.04.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-149413-/1-24-UGP од 02.04.2024. године,

- Услови "Водовод и канализација" Лозница, број 56/385 од 16.04.2024. године,

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ 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, 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.