

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: ROP-LOZ-9605-LOC-1/2024

Заводни број: 353-123/2024-V

Датум: **25.04.2024.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Спасоја Станојевића из Лознице**, поднетог преко пуномоћника Мирослава Павловића, за изградњу породичног стамбеног објекта на катастарској парцели број **1323/2 КО Руњани**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 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 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лозница", број 13/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **1323/2 КО Руњани**, у укупној површини од **1704 м²**, за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Су(сутерен)+Пр(приземље)+Пк(поткровље), висина објекта **7,20 м** (слеме), укупне БГП **301,70 м²**, категорија објекта **А** са класификационим бројем **111011**.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија по просторном плану је **5,0 м** од регулационе линије, предметни објекат је на мин **38,0 м** у односу на регулациону линију, бочне међе су на мин **7,00 м** од катастарске парцеле број **1323/1** и мин **7,00 м** од катастарске парцеле број **1322**, а задња међа на мин **5,0 м**.

Проценат заузетости на парцели: **8,95 %**

Проценат зелених површина: мин **75,57 %**

Паркирање: **1** паркинг место на парцели

Постојећи објекти на парцелама: неизграђено

Пристап на парцелу: предвиђено са катастарске парцеле број 1319 КО Руњани (приступни пут).

Плански документ: Просторни план града Лознице, намена парцеле је грађевинско земљиште намењено породичном становању

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта (породичне куће) на катастарској парцели број 1323/2 КО Руњани, урађен од стране субјекта „БЕТОН ЕСТЕТИК“ из Лознице, под бројем 1/2024 из априла 2024. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Породично становање

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично.

Намена објеката

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

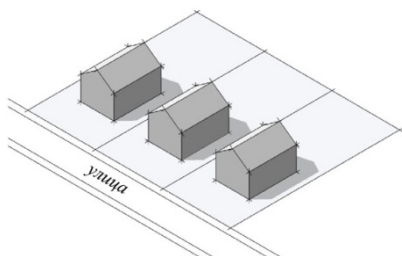
Урбанистички показатељи

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

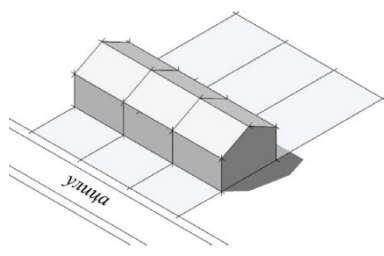
породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс.степен заузетости (С)	макс. спратност	мин.% зелених површина
парцеле < 500m ²	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m ²	0,6	30%	П+1+Пк	40%

Типологија објеката

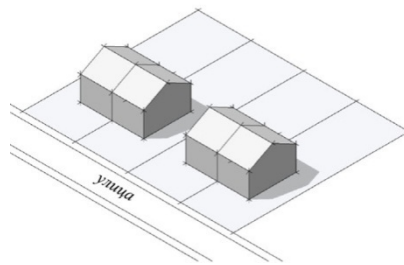
Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).



СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ



НИЗ – ПРЕКИНУТИ /
НЕПРЕКИНУТИ



ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ /
ДВОЈНИ

Правила парцелације

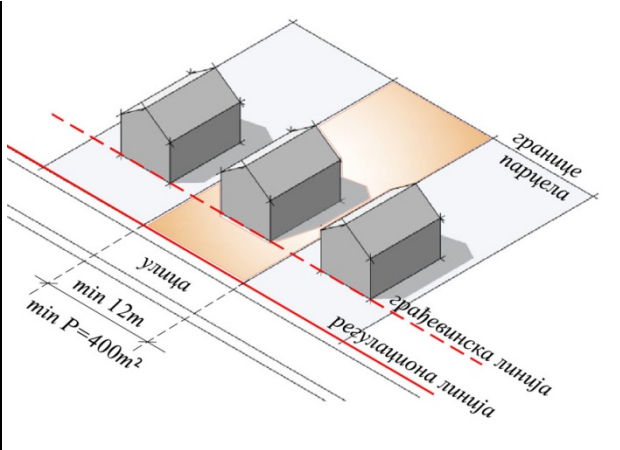
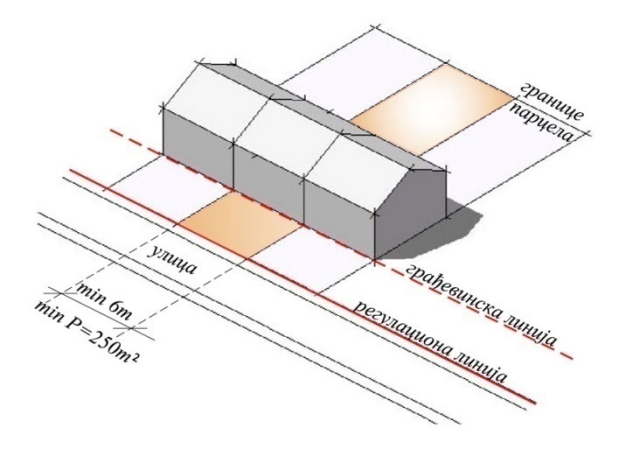
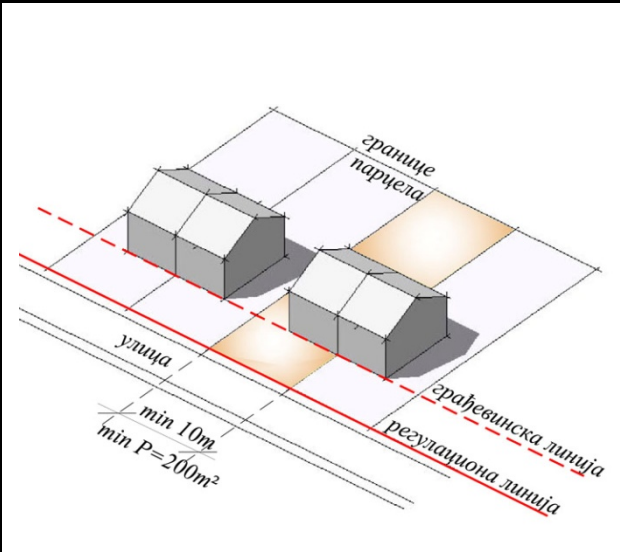
Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње.

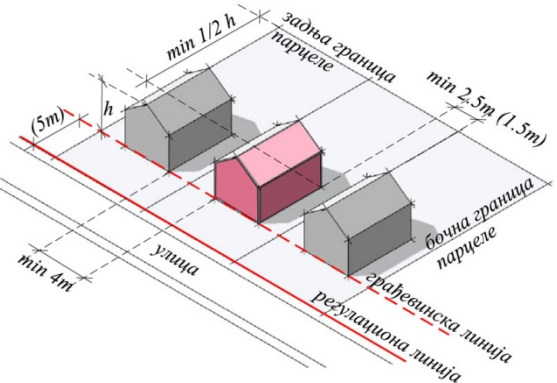
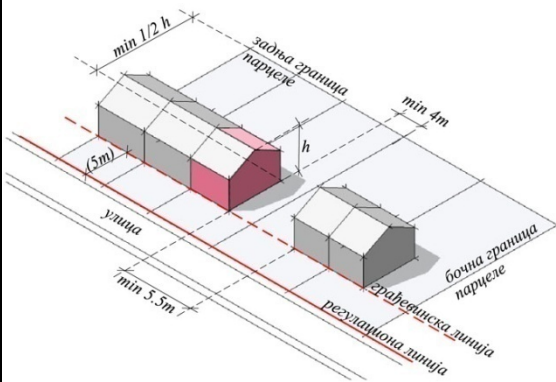
СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ

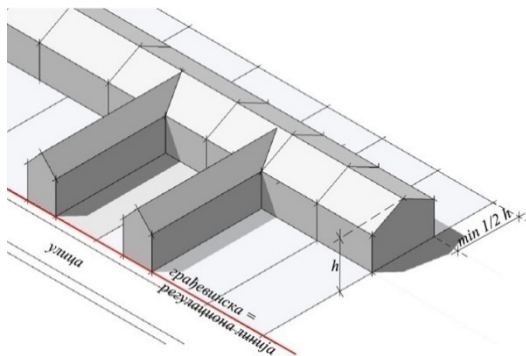
	
мин.површина парцеле = 400m²	мин. површина парцеле= 250m²
мин. ширина парцеле = 12m	мин. ширина парцеле = 6m
ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ	
	
мин. површина парцеле = 200m²	
мин.ширина парцеле = 10m	

Положај објекта на парцели

За позиционирање објеката породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови: Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње). Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових

објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m. Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
 СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	• минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: • на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), • на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).
 ПРЕКИНУТИ НИЗ / ЈЕДНОСТР.УЗИДАНИ / ДВОЈНИ	• минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностojeћег) = 5,5m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).
	• минимално растојање од бочног суседног објекта = 0,0m, • растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 0,0m,



НЕПРЕКИНУТИ НИЗ

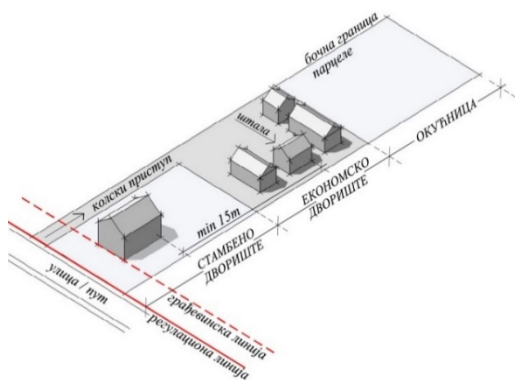
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за помоћне објекте на парцели

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично. Наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа, и то ван централне зоне у оквиру грађевинског подручја градског насеља.

Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.

Максимална висина помоћних објеката износи 5m.



ОРГАНИЗАЦИЈА СЕОСКОГ ДВОРИШТА

Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично). Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

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 2541200-D-09.14-167219-/1-24 од 11.04.2024. године и Уговору број 2540400-D-09.14-167219-/1-24-UGP од 12.04.2024. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 69/442 од 23.04.2024. године.

На предметној локацији нема цевовода фекалне канализације.

Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму.

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 96/23).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-167219-/1-24 од 11.04.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-167219-/1-24-UGP од 12.04.2024. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 69/442 од 23.04.2024. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Подносилац захтева је у обавези да приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

Обезбедити право службености преко к.п. 1319 КО Руњани.

Како се катастарска парцела број 1323/2 КО Руњани, према Листу непокретности број 757 води као пољопривредно земљиште, потребно је у Одељењу за привреду и локални економски развој Градске управе Лозница извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

Ови Локацијски услови не односе се на потпорне зидове приказане на Ситуацији.

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

Ана Крстић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план

