

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-13126-LOCH-3/2024**

Заводни број: **353-310/2024-V**

Датум: **27.08.2024.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Милутина Јовановића из Руњана, поднетог преко пуномоћника Мирослава Павловића, за изградњу дела двојног стамбеног објекта са четири стамбене јединице на к.п. број 6097/5 КО Лозница**, 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 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **6097/5 КО Лозница**, у укупној површини од **501м²**, за изградњу дела двојног стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности **Пр+1 (приземље + један спрат)**, висина објекта **+6,60 м (слеме)**, укупне БГП **217,90 м²**, категорија објекта **Б са класификационим бројем 112 221**.

Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена **5,0 м** у односу на регулациону линију, предметни објекат је на мин **7,50 м** у односу на регулациону линију, бочна међа је на мин **8,50 м** од к.п. број **6097/8** а према к.п. број **6097/3** објекат је постављен на заједничку међу, а задња међа на мин **4,50 м**

Проценат заузетости на парцели: **мах 21,75%**

Проценат зелених површина: мин 50,80 %

Паркирање: планирано 4 паркинг места на 4 стамбене јединице

Постојећи објекти на парцелама: неизграђено

Пристап на парцелу: из улице Трешањске

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена парцеле је породично становање са терцијалним делатностима у приградској зони.

Саставни део ових Локацијских услова је **Идејно решење за изградњу дела двојног стамбеног објекта са 4 стана на к.п. број 6097/5 КО Лозница**, урађен од стране субјекта Производња бетонске галантерије и пројектовање „БЕТОН-ЕСТЕТИК“ из Лознице, под бројем 2/2024 из априла 2024. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у приградским зонама

Намена:	Због близине руралног подручја, може се десити да на парцелама које се налазе у приградској зони постоји примарна производња-пољопривреда. Из тих разлога, уколико се укаже потреба да се на парцели одвија пољопривредна производња, могу се примењивати правила из тачке Б.1.1. Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са породичним становањем у руралним зонама.
Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте.....300 м2 - за двојне објекте.....400 м2 (ако је двојни објекат на једној парцели) - за двојне објекте2х250 м2 (две парцеле) -за објекте у низу.....250 м2 -минимална ширина парцеле - за слободно стојеће објекте.....12 м - за двојне објекте.....20 м (2х10м - две парцеле) -за објекте у низу.....8 м

Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели.....40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ... 50%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката.....По+П+1+Пк -максимална висина објеката - до коте слемена.....10,0 м
Хоризонтална регулација:	-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи.....5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле - слободностојећи објекти -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне оријентације.....1,5 м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне оријентације.....2,5 м -двојни објекти2,5 м -у прекинутом низу.....2,5 м -растојање објекта од бочних суседних објеката.....4,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта.....П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена.....5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.

	Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање 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 2,5м. 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 горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО-МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-378781-/1-24 од 22.08.2024. године и Уговору број 2541200-D-09.14-378781-/1-24-UGP од 22.08.2024. године, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. *Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.*
2. *У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету.*

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЛП "Водовод и канализација" Лозница, број 166/971 од 26.08.2024. године.

ГАСНА МРЕЖА

Према условима Привредног друштва за дистрибуцију гаса „Лозница - Гас“ д.о.о. Лозница број ЛГ-37/2024 издатим дана 21.08.2024. године.

Имајући у виду да није достављено Идејно решење за прикључни гасовод и мерно регулациону станицу, као ни Прилог 11 за безбедно постављање мерно регулационе станице а уколико Инвеститор жели прикључак објекта на дистрибутивну гасну мрежу, мораће у одвојеном поступку поднети Захтев за услове за пројектовање и прикључење преко истог овог органа и при томе поднети одговарајућу документацију.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЛП "Лозница развој" из Лознице.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину, поступку израде и начину 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-09.14-378781-/1-24 од 22.08.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-378781-/1-24-UGP од 22.08.2024. године.
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 166/971 од 26.08.2024. године.
- Услови „Лозница - Гас“ д.о.о. Лозница, број ЛГ-37/2024 од 21.08.2024. године.
- 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 издавање грађевинске дозволе потребно је приложити обострану Сагласност за изградњу на заједничкој међи са к.п. број 6097/3 КО Лозница.

Уз захтева за грађевинску дозволу неопходно је приложити Уговор сачињен између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре (а у вези услова **"ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-378781-/1-24 од 22.08.2024. године**), сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу и Уговор о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења – Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Лозница.

За прикључење на гасне инсталације, инвеститор ће поднети захтев у одвојеном поступку.

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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план