

Република Србија

**ГРАД ЛОЗНИЦА**

**ГРАДСКА УПРАВА**

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-29942-LOCA-1/2024**

Заводни број: **353-363/2024-V**

Датум: **04.10.2024.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"MORAİKKIS" D.O.O.** из **Бање Ковиљаче**, поднетог преко пуномоћника **Миле Владић**, за изградњу породичног стамбеног објекта на к.п. број **1720/2 КО Бања Ковиљача**, 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 Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лозница", број 4/11, 14/17 и 14/19), издаје

## **Л О К А Ц И Ј С К Е   У С Л О В Е**

за катастарску парцелу број **1720/2 КО Бања Ковиљача**, у укупној површини од **659,00 м<sup>2</sup>** (без површине јавне намене **596,00 м<sup>2</sup>**), за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Су + Пр (сутерен + приземље), висина објекта **+5,60 м** (слеме), укупне БГП **107,70 м<sup>2</sup>**, категорија објекта А са класификационим бројем **111011**.

**Положај објекта на парцели:** планом је грађевинска линија удаљена **5,0 м** у односу на регулациону линију, грађевинска линија предметног објекта је на мин **11,00 м** у односу на регулациону линију, бочне међе су на мин **3,90 м** од к.п. број **1720/4** и мин **9,00 м** од к.п. број **1721/3** и задња међа мин **11,00 м**;

**Проценат заузетости на парцели:** мах **12,81 %**;

**Проценат зелених површина:** мин 50,34 %;

**Паркирање:** планирана 2 паркинг места на парцели;

**Постојећи објекти на парцели:** неизграђено;

**Пристап на парцелу:** из улице Војводе Путника;

**Плански документ:** План генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача, намена парцеле је индивидуално становање ТНЦ 13.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта (породичне куће) спратности Су+Пр на к.п. број 1720/2 КО Бања Ковиљача, урађен од стране архитектонског бироа „ПРЕСЕК 1-1“ из Бање Ковиљаче, под бројем 2/2024-0 из септембра 2024. године.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА**

**ЈЕДНОПОРОДИЧНО (ИНДИВИДУАЛНО) СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА ИЗВАН ГЛАВНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА ТНЦ 13**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРАВИЛА<br/>ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>            | <p>Минимална површина парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• За слободностојеће објекте.....500м2</li><li>• За двојне објекте 500м2</li></ul> <p>Минимална ширина парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• За слободностојеће објекте 12м</li><li>• За двојне објекте 24м</li></ul> <p>Препоручује се, у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном становању.</p> |
| <b>ПРИСТУПИ<br/>ПАРЦЕЛАМА</b>             | <p>Све грађевинске парцеле морају имати пристап на јавну површину.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>УСЛОВИ ЗА<br/>ИЗГРАДЊУ<br/>ОБЈЕКТА</b> | <p>Индекс / степен изграђености</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Максималан индекс / степен изграђености на парцели .....1,0</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           | <p>Индекс / степен искоришћености</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Максималан индекс/ степен искоришћености на парцели 30%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>Висинска регулација</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимална спратност објекта П+1+Пк</li> <li>• Максимална висина објекта – до коте слемена 12м; до коте венца 9м</li> </ul> <p>Спратност помоћног објекта – П (приземље)</p> <p>Максимална висина помоћног објекта – до коте слемена 5м; до коте венца 4м</p> <hr/> <p>Хоризонтална регулација – грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу – План саобраћаја, регулације и нивелације. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м</li> <li>• За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м</li> <li>• За двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4м</li> <li>• За изграђене објекте важи постојеће растојање</li> </ul> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За слободностојеће објекте 4м</li> <li>• За двојне објекте 5м</li> <li>• За објекте у прекинутом низу 4м</li> <li>• За изграђене објекте важи постојеће растојање</li> </ul> <p>Минимално растојање два објекта на парцели 4м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 10м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта 1х, а не мање од 10м</p> <hr/> <p>Кровови и поткровља:</p> <p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40°. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p> <hr/> <p>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.</p> |
| <b>ОДВОДЊАВАЊЕ</b>       | Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ</b> | Минимални проценат зелених површина на парцели 30%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|          |  |
|----------|--|
| ПОВРШИНА |  |
|----------|--|

## **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-09.14-431640-/1-24 од 25.09.2024. године и Уговору број 2541200-D-09.14-431640-/1-24-UGP од 25.09.2024. године.

### **ВОДОВОД**

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 191/1118 од 03.10.2024. 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, 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-09.14-431640-/1-24 од 25.09.2024. године и Уговор број 2541200-D-09.14-431640-/1-24-UGP од 25.09.2024. године.
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број од 191/1118 од 29.04.2024. године.
- Идејно решење.

## **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ**

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

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**

