

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-16290-LOC-1/2020
Заводни број: 353-193/2020-V
Датум: 10.07.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву Драгољуба Васића из Страже, чији је пуномоћник "СТУДИО АЛФА" д.о.о. Крупањ, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на к.п. бр. 2330 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 и 9/2020), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15 и 117/2017), 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 Лознице", број 7/2011 и 13/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 2330 у КО Лешница, површине 1.580,00 м², за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, спратности Пр (приземље) укупне БП са доградњом 117.67 м² (БП доградње 51.20 м²), категорије А, класификационог броја 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на КП бр. 2330 у КО Лешница урађен од стране "СТУДИО АЛФА" д.о.о. Крупањ, Улица Јединства бр. 2, број техничке документације ИДР 03/20, из априла 2020. године, Крупањ.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ2) ИЛИ ЗОНА УРБАНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	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-комерцијалне, 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 постојећ и привођење тих површина намени намени која је планирана по Плану генералне регулације.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ	<p>Обавезна је израда урбанистичких пројеката за веће објекте и комплексе.</p> <p>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.</p> <p>За планирани објекат из домена образовања правила грађења и уређења биће посебно прописана и за овакав објекат је обавезна детаљнија урбанистичка разрада.</p>
-----------------------	---

Једнопородично становање

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободно стојеће објекте....300м² -за двојне објекте.....400м²(2x200м²) -за објекте у низу.....200м² <p>Минимална ширина парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободно стојеће објекте....12м -за двојне објекте.....20м -за објекте у низу.....6м
ПРИСТУП ПАРЦЕЛАМА	<p>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.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,2 -максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,4 <p>Индекс/степен искоришћености:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 50% <p>Висинска регулација:</p> <ul style="list-style-type: none"> -максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, спрат, поткровље) -максимална висина објекта: <ul style="list-style-type: none"> до коте слемена.....13,5м до коте венца.....10,5м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта <ul style="list-style-type: none"> до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м <p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације</p> <ul style="list-style-type: none"> -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> -слободностојећи објекти <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> -слободностојећи објекти....4,0м -двојни објекти.....5,0м -у прекинутом низу....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање <p>Минимално растојање два објекта на парцели....4,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м</p>

	<p>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.</p>
	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%

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	<p>На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:</p> <ul style="list-style-type: none"> -надградњу нових етажа уз услов да се надгради највише један спрат и поткровље и то на начин да се надградњом не угрози статичка сигурност објекта; -надградњу крова изнад равне терасе објекта; -реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора; -реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације; -реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа; -доградња објекта; -доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт); -претварање стамбених у пословни простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор; -претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор; -поделу функционалних делова објекта; -спајање функционалних делова објекта; -санацију дотрајалих конструктивних делова објекта; -санацију и реконструкцију инсталација; <p>Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> -надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом; -у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта; -изузетно, ако је на парцели исуњен дозвољени индекс изграђености и БРГП, дозвољава се адаптација таванског простора у стамбени или пословни простор, уз услов да се формирање новог корисног простора изврши у постојећем тавану без повећања висине објекта и промене геометрија крова; -за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана; -реконструкцију или доградњу крова извести са назитком максималне висине 1,□6м мерено од коте пода до прелома косине крова; -у случају да геометрија крова то дозвољава могуће је у поткровљу формирати максимум два нивоа уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици; -у циљу бољег функционисања новоформираног корисног простора (осветљење,излази на терасе или лође и сл.) могу се формирати кровне баце са максималном висином од 2,2 м мерено од коте пода поткровља до преломне линије баце. <p>Није дозвољено повећање броја станова приликом назиђивања објекта ако се на сопственој парцели парцели не могу обезбедити услови за паркирање и формирање зелених површина.</p> <p>Уколико постоји више власника над једним објектом назиђивање се мора вршити над целим објектом истовремено и уз сагласност свих власника. Уз назиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.</p>
---	---

	<p>Дозвољени су сви радови на побољшању енергетске санације фасада или крова (накнадно постављање спољне, замена и допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.).</p> <p>Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блокова, а приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају. Такође, није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза у унутрашњост блокова и исти се задржавају у интересу становника блока (проветреност блокова, паркирање, пешачки приступи и сл.).</p> <p>Уколико се накнадно обезбеђује приступ подруму са спољашње стране објекта, исти се може обезбедити искључиво из заједничких просторија и са сопствене парцеле.</p> <p>Доградња постојећих блокова је дефинисана: типом блока, постојећом изграђеношћу, квалитетом суседних објеката и статичким могућностима тла и објекта. Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места и зелених површина.</p> <p>Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.</p> <p>Доградња елемената комуникација-лифтова и степеништа, дозвољава се код свих објеката под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја и изведени на сопственим парцелама. Изузетак од овог правила се може одобрити само у случају потребе обезбеђења рампе за приступ хендикепираним лицима. Ове рампе могу бити постављене и у зонама између регулационе и грађевинске ливије уколико у објекту живе или раде хендикепирана лица.</p> <p>Доградња на отвореним терасама и затварање балкона, лођа и тераса се дозвољава само на објектима индивидуалног породичног становања. Дограђивањем се не сме нарушити однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објеката и општим правилима о градњи. У објектима вишепородичног становања ове интервенције нису дозвољене осим ако се изврши јединствено затварање у складу са постојећим елементима зграде.</p> <p>Објекти који су предвиђени за рушење се не могу дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се могу изводити следећи радови: реконструкција, обнова и рестаурација.</p> <p>Ако у компактном блоку није предвиђено повећање спратности објекта или је објекат планиран за рушење, може се дозволити претварање таванског простора у стамбени, под условом да се не мења постојећа кота слемена, а дозвољени назидак је максимално 1,2м.</p> <p>За објекте који су предвиђени за рушење у циљу реализације јавног интереса, дозвољена је само санација зграде.</p> <p>Услови који су наведени у овом поглављу се не односе на објекте који су у статусу непокретних културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту. За њихову реконструкцију и ревитализацију услове утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p> <p>Интервенције на објектима извести у складу са позитивним законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.</p> <p>Правилник је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.</p>
--	--

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Постојећи прикључак на електроенергетску мрежу.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Постојећи прикључак на телекомуникациону мрежу.

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 73/19)

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- 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.

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

