Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: ROP-LOZ-8591-LOCH-2/2022

Заводни број: 353-133/2022-V

Датум: 04.05.2022. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по усаглашеном захтеву **Биљане Пешут из Београда, Нехруова број 72/3 чији је пуномоћник Љиљана Лукић, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр на катастарској парцели 4242 у 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, 37/2019,9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), 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 Лозница", број 07/2011 и 13/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4242 у КО Лешница, површине 494 (477) м², за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр (приземље), БП 59,50 м^2, категорије објекта А, класификационог броја 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта на КП 4242 у КО Лешница, урађен од стране Пројектни биро "Љиљана Лукић пр" Лозница, број ИДР 1/03-2022, март 2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 1 (ТНЦ1) ИЛИ ЗОНА ЦЕНТРА НАСЕЉА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај. Одобравају се и једнофункционални објекти без обзира да ли се ради о становању или делатностима.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА	У Зони центра насеља планирани су следећи садржаји: - једнопородично (индивидуално) становање са допунским комерцијалним садржајима и вишепородичним становањем средњих густина - терцијалне делатности-услужно-трговинске (робне куће, тржни центри, занатски центри, мегамаркети итд)-пословно-комрцијалне (банке, административни центри локалне управе, пословни објекти државних органа и др.)-туристичке (хотели, мотели, ресторани и др.)-производно занатство У овој ТНЦ заступљене су и остале намене- друштвени стандард, комуналне делатности, намене у функцији саобраћаја (аутобуска станица) зеленило и др. За изградњу објеката већих габарита и комплекса у овој зони обавезна је израда урбанистичких пројеката. Нису дозвољене производне намене и намене које могу утицати на загађење животне средине. Пожељно је приземља стамбених објеката наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.

Једнопородично становање са пратећим комерцијалним садржајима

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 или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА	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) -максимална висина објекта: до коте слемена…..15,0м до коте венца……12,0м

-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

-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:

-слободностојећи објекти.....1/4 х висине објекта а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објеката)

-за објекте у низу….2,5м

-за објекте у полуотвореном блоку…..4,0м

-за изграђене објекте важи постојеће растојање

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

-слободностојећи објекти…..1/2 х (пола висине) вишег објекта

-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 400.

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 станова, 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%

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2460800-D-09.14-162618-/1-22 од 14.04.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-162618-/1-22-UGP од 14.04.2022. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација"Лозница број 75/489 од 27.04.2022.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 2460800-D-09.14-162618-/1-22 од 14.04.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-162618-/1-22-UGP од 14.04.2022. године

- Услови ЈП "Водовод и канализација"Лозница, број 75/489 од 27.04.2022.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 **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. **Владан Трипковић, дипл.простор.план.**