

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-26050-LOCH-2/2018**
Заводни број: **353-202/2018-V**
Датум: **22.10.2018.године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгослава Аврамовића из Лознице**, Анте Богићевића 101, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели 386/2 КО Бања Ковиљача, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлукаУС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/15, 96/2016 и 120/17) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лозница", број 4/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 386/2 КО Бања Ковиљача, у површини од 6.18 м², за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+2+ПС, укупне БП 1244,27 м², категорија објекта Б, класификациони број 112221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење изградње стамбеног објекта вишепородичног становања на катастарској парцели 386/2 КО Бања Ковиљача, урађен је од стране ПОИГР "Архитектон-01" из Лознице, број 25-07-18 из јула 2018. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена катастарске парцеле: вишепородично становање са терцијалним делатностима (представља допунску са пратећом наменом)

Минимална површина парцеле:

-за слободно стојеће објекте....600м²

Индекс/степен изграђености:

- максималан индекс/степен изграђености на парцели.....2,0 (искоришћено 1,6)

Индекс/степен искоришћености:

-максималан индекс/степен искоришћености на парцели.....50% (искоришћено 45,2 %)

Висинска регулација:

-максимална спратност објекта П+2+Пк (остварено Су+П+2+Пс)

-максимална висина објекта:

до коте слемена.....15м

до коте венца.....12м

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија:.....мин 5,0 м

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

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката:

-слободностојећи објекти.....1/2х вишег објекта

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 40°.

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. Изузетак од правила је да, уколико геометрија крова то омогућава, се дозвољава формирање максимум два нивоа у поткровљу уз услов да припадају истој стамбеној или пословној јединици.

Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.

Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

ОПШТА ПРАВИЛА

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;

-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

-испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2,5 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени;

-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;

-испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минималном растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину.

За стамбене објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле, и то једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. Код вишепородичних стамбених објеката, потребно је обезбедити да 30% од потребних паркинг места буде у оквиру гаража и наткривених паркинга. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:

за трговину.....1паркинг место на 50м² продајног простора

за администр.-пословне објекте....1паркинг место на 60м² површине

за угоститељске објекте....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

за хотеле....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије

за шопинг молове, хипермаркете....1 паркинг место на 50м² продајног простора

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 8J.1.1.0-D-09.14-285307-/1-18 од 15.10.2018. године и Уговору број 8J.1.1.0-D-09.14-285307-/1-18-UGP од 15.10.2018. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЛП "Вовод и канализација" Лозница, број 113/1304 од 10.10.2018. године.

ГАСОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-122/18 од 10.10.2018. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЛП "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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 23/15).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови ЛП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 113/1304 од 10.10.2018. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-285307-/1-18 од 15.10.2018. године и Уговору број 8Ј.1.1.0-Д-09.14-285307-/1-18-УГР од 15.10.2018. г.
- "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-122/18 од 10.10.2018. године.
- Идејна решења.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Северни део парцеле на терену се користи за пролаз суседним стамбеним објектима, па из тог разлога тај део парцеле треба да остане слободан.

Постојећи објекти на парцели се уклањају пре почетка изградње планираног објекта.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења решења издатог у складу са овим локацијским условима.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

Обрадио:

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор. план.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.