Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

Градска управа Лозница

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање

Број: ROP-LOZ-21563-LOC-4/2021

Заводни број: 353-348/2021-V

Датум: 25.10.2021. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Саве Ристића из Шора, чији је пуномоћник Зоран Максић из Лознице за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта (породична кућа) на к.п. 1976 КО Шор** на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14 ,145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 7/21), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 1976 КО Шор, површине 2.475,00 м², за изградњу стамбеног објекта (породична кућа), БП 117,73 м², спратности Пр+0 (приземље), категорије објекта А, класификационог броја 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта на к.п. 1976 КО Шор урађено од стране СБЗП "WALL" Лозница, улица Кнеза Милоша број 16, број техничке документације 77/21, од 21.06.2021. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

- **СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - ПОРОДИЧНО**

Основна намена: породично становање руралног типа (максимално 3 стамбене јединице).

- као претежна намена дозвољава се у свим сеоским насељима**.**

Као породично становање руралног типа дефинише се становање са пољопривредном делатношћу (мешовита домаћинства) на појединачним парцелама или групи парцела.

Дефинишу се два случаја руралног становања:

- одвојене функције: када је стамбени део објекта на засебној парцели, а пољопривредно економски на суседној или више суседних тако да чине целину више делова. У овом случају примењују се параметри за сваку парцелу појединачно.
- спојене функције: када је стамбени део домаћинства на истој парцели са економским делом домаћинства. У овом случају правила се примењују за ту парцелу и све објекте на њој.

Компатибилне намене:

уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- туризам, спорт и рекреација, зеленило. Као компатибилна намена могу се дозволити производни погони који не угрожавају животну средину. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.
- пољопривреда (баште, воћњаци, виногради, економски објекти) се може наћи у оквиру породичног становања. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за економске објекте.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12.0 m

и минималне површине 300 m^2;

- код одвојених финкција: нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15,0 m и минималну површину 600 m^2;
- код спојених функција: нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15,0 m и препоручену површину 1500 m^2;
- за парцеле веће од 1500 m^2, може се извршити парцелација и издвојити пољопривредно земљиште од грађевинског. Уколико се на парцелама већим од 1500 m^2 налазе објекти производње (пољопривредне или друге као породична производња) парцела се мора издвојити и примењују се параметри за производњу.
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колски прилаз минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 5.5 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;

- на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних и економских објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је по правилу слободностојећи.
- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже):
  - стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
  - економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише):
  - стамбено двориште се поставља на највишој коти у задњи део парцеле;
  - економско двориште формира уз јавни пут;
- Уколико је парцела широм страном оријетисана према улици, објекти се оријентишу тако да стамбени објекти буду на вишој коти од економских и уз доминантни ветар.
- Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Грађевинска линија:

минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је:

- за делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m. Дозвољено је одступање од овог правила:
- за изградњу новог објекта у изграђеном ткиву одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката;
- на изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија;
- за рурално становање ван грађевинског подручја насеља или на ободу грађевинског подручја насеља, препорука је да се стамбени и економски објекти чија је градња дозвољена уз стамбени део, граде у дубину парцеле до 40 m, а остали економски објекти на растојању већем од 40 m од регулационе линије, уколико нема ограничења у конфигурацији терена и дубини парцеле;
- уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.
- ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса.

Индекс заузетости:

- за одвојене функције максимум је 50%;
- за спојене функције максимим је 40%.

Спратност објекта: П+1 (max h=7,5 m)

Услови за слободне и зелене површине:

минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи: 35%.

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање стамбених објекта од бочне и задње границе парцеле:

- минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације;
- минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m;
- растојање наспрамних објеката, када су на наспрамним странама отвори стамбених просторија је минимално 0,75 висине објекта;
- санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објеката или на прописаном растојању у наредном ставу;
- минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

Архитектонско обликовање:

- последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова;
- поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени;
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.2. Саобраћајна инфраструктура, поднаслов Паркинг површине.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле;
- када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.
- економски део парцеле може бити ограђен оградом висине до 2,2 m, с тим да је за зидане ограде према улици, које су више од 0,9 m обавезна садња зелене ограде према улици уз зидану.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализационо мрежу, електричну енергију, а пожељно је и мрежу електронске комуникације, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања;
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Инжењерскогеолошки услови:

- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама клизишта (Референтна карта бр. 3) у фази израде техничке документације урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15 и 95/18-др.закон).

Спровођење плана за намену становање: директно спровођење.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр200700-D-09.14-241660-/1-21 од 08.10.2021 .године и Уговор број 200700-D-09.14-241660-/1-21-UGP од 08.10.2021. годин**е.**

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Према условима ЈП "Водовод и канализација"Лозница број 223/1288 од 21.10.2021.године.

- **На предметној локацији немамо цевоводе фекалне канализације.**

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).

- **Предвиђено је рушење објеката који се у Листу непокретности број 1598 у КО Шор, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница означени као објекти број 1. Потребно је припремити и пројекат припремних радова уз захтев за издавање грађевинске дозволе.**

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- - Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 200700-D-09.14-241660-/1-21 од 08.10.2021. године и Уговор број 200700-D-09.14-241660-/1-21-UGP од 08.10.2021. године..
- - Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 223/1288 од 21.10.2021.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 решења о грађевинској дозволи, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице електронским путем кроз ЦЕОП, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

ОБРАДИО

Јелена Тодоровић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.