

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број предмета: **ROP-LOZ-5782-LOCH-2/2020**
Заводни број: **353-82/2020-V**
Датум: **18.03.2020. године**
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Стефана Гајића из Лешнице**, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег објекта за прераду меса на катастарској парцели 5588 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), 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 68/19) и Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 7/11 и 13/15), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 5588 КО Лешница, површине 3.677,00 м², за доградњу постојећег објекта за прераду меса- мини кланице (капацитета везано за клање животиња до 3 t на дан и капацитета у вези прераде меса до 10 t на дан), спратности П (приземље), укупна БП објекта после доградње је 885,44 м², категорија објекта В, класификациони број 125102.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу постојећег објекта за прераду меса- мини кланице на к.п. 5588 КО Лешница, урађен од стране ППИ "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 8/20 из марта 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA	Na postojećim objektima moguće je izvršiti sledeće intervencije: -nadgradnju novih etaža uz uslov da se nadgradi najviše jedan sprat i potkrovlje i to na način da se nadgradnjom ne ugrozi statička sigurnost objekta; -nadgradnju krova iznad ravne terase objekta; -rekonstrukciju krova sa promenom geometrije u cilju formiranja novog korisnog prostora; -rekonstrukcija fasade objekta u cilju poboljšanja termo i zvučne izolacije; -rekonstrukcija fasade objekta u smislu zatvaranja balkona i lopa; -dogradnja objekta; -dogradnja vertikalnih komunikacija (stepenište, lift); -pretvaranje stambenih u poslovni prostor; -pretvaranje pomoćnog prostora (tavan, vešernice, ostave i sl.) u stambeni prostor; -pretvaranje pomoćnog prostora (tavan, vešernice, ostave i sl.) u poslovni prostor; -podelu funkcionalnih delova objekta; -spajanje funkcionalnih delova objekta; -sanaciju dotrajalih konstruktivnih delova objekta; -sanaciju i rekonstrukciju instalacija; Sve intervencije na objektu mogu se izvesti pod sledećim uslovima: -nadgradnje i dogradnje objekta može se izvesti do maksimalnih urbanističkih parametara propisanih ovim planom; -u slučaju kada se u postojećem stanju na parceli ispušteni svi parametri ne dozvoljava se dogradnja ili nadgradnja objekata;
--	---

	<p>-izuzetno, ako je na parceli isuven dozvoqeni indeks izgra enosti i BRGP, dozvoqava se adaptacija tavanskog prostora u stambeni ili poslovni prostor, uz uslov da se formirawe novog korisnog prostora izvr{i u postoje}em tavanu bez pove}awa visine objekta i promene geometrija krova;</p> <p>-za novoformirani korisni prostor obezbediti parking prostor prema pravilima iz ovog plana;</p> <p>-rekonstrukciju ili dogradwu krova izvesti sa nadzirkom maksimalne visine 1,26m mereno od kote poda do preloma kosine krova;</p> <p>-u slu~aju da geometrija krova to dozvoqava mogu}e je u potkrovqu formirati maksimum dva nivoa uz uslov da pripadaju istoj stambenoj ili poslovnoj jedinici;</p> <p>-u ciqu boqeg funkcionisawa novoformiranog korisnog prostora (osvetqewe, izlazi na terase ili lo e i sl.) mogu se formirati krovne baxe sa maksimalnom visinom od 2,2 m mereno od kote poda potkrovqa do prelomne linije baxe.</p> <p>Nije dozvoqeno pove}awe broja stanova prilikom nadzi ivawa objekata ako se na sopstvenoj parceli ne mogu obezbediti uslovi za parkirawe i formirawe zelenih povr{ina.</p>
--	--

Jednoporodi~no stanovawe sa komercijalnim delatnostima

PRAVILA PARCELACIJE	<p>Minimalna povr{ina parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> -za slobodno stoje}e objekte....300m² -za dvojne objekte.....400m²(2h200m²) -za objekte u nizu.....200m² <p>Minimalna {irina parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> -za slobodno stoje}e objekte....12m -za dvojne objekte.....20m -za objekte u nizu.....6m
PRISTUPI PARCELAMA	Sve gra evinske parcele moraju imati pristup na javnu povr{inu ili put u posedu privatnih lica sa sukorisni~kim pravom ili pravom slu`benosti. Pristupni put treba da je minimalne {irine 3,5m.
USLOVI ZA IZGRADWU OBJEKATA	<p>Indeks/stepen izgra enosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalan indeks/stepen izgra enosti za nivo bloka ili celine...1,6 -maksimalan indeks/stepen izgra enosti na parceli....1,8 <p>Indeks/stepen iskori{}enosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalan indeks/stepen iskori{}enosti na nivou bloka ili celine 40% -maksimalan indeks/stepen iskori{}enosti na parceli 50% <p>Visinska regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> -maksimalna spratnost objekta P+2+Pk (prizemqe, 2 sprata, potkrovqe) -maksimalna visina objekta: <ul style="list-style-type: none"> do kote slemena.....15,0m do kote venca.....12,0m -spratnost pomo}nog objekta P (prizemqe) -maksimalna visina pomo}nog objekta <ul style="list-style-type: none"> do kote slemena.....5,0m do kote venca.....4,0m <p>Horizontalna regulacija:</p> <p>Gra evinska linija za svaku katastarsku parcelu je prikazana na grafi~kom prilogu br.5- Plan saobrajaja, regulacije i nivelacije</p> <ul style="list-style-type: none"> -za izgra ene objekte va`i postoje}a gra evinska linija <p>Najmawe dozvoqeno rastojawe osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od bo`ne granice susedne gra evinske parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> -slobodnostoje}i objekti.....1/4 h visine objekta a ne mawe od 4,0m (ukoliko na susednoj parceli nema objekata) -za objekte u nizu....2,5m -za objekte u poluotvorenom bloku....4,0m -za izgra ene objekte va`i postoje}e rastojawe <p>Najmawe dozvoqeno rastojawe osnovnog gabarita objekta od bo`nih susednih objekata:</p>

	-slobodnostojeji objekti.....1/2 h (pola visine) vi{eg objekta -dvojni objekti.....5,0m -u prekinutom nizu.....4,0m -za izgra ene objekte va`i postoje}e rastojawe Minimalno rastojawe dva objekta na parceli.....4,0m Minimalno rastojawe objekta od zadwe granice parcele.....6,0m Minimalno rastojawe objekta od naspramnog objekta....1h, a ne mawe od 10,0m
	Krovovi i potkrovqa: Preporu~uju se kosi krovovi, nagiba krovnih ravni do najvi{e 40. Potkrovqa mogu imati nadzidak visok najvi{e 1,6m (ra~unaju}i od kote poda potkrovne eta`e do ta~ke preloma krovne kosine). Izgradwa mansardnih krovova i vi{e potkrovnih eta`a nije dozvoqena. Ukoliko se zbog raspona konstrukcije u tavanskom delu formira odre eni koristan prostor, isti se mo`e koristiti iskqu~ivo kao deo dupleks stanova, a nikako kao posebna eta`a.
	Maksimalan broj stambenih jedinica je 4 (~etiri).
ODVODWAWAVE	Odvodwawawe atmosferskih voda sa objekta nije dozvoqeno preko susednih parcela.
URE\WE SLOBODNIH POVR\INA	Minimalni procenat zelenih povr{ina na parceli.....20%

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Користиће се постојећи прикључци на електро, водовдну и канализациону мрежу.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада

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 73/19).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЛП "Лозница развој" Лозница

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- 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, 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

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.