

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре

и планирање

РОП-ЛОЗ-37120-ЛОЦ-1/2022

Број: 353-403/2022-V

Датум: 15.12.2022. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Живка Секулића из Великог Села, чији је пуномоћник Максић Зоран из Лознице, за доградњу и реконструкцију стамбеног објекта По+Пр+Пк у Великом Селу на к.п.бр. 100/1 КО Велико Село**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), 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 Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 13/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 100/1 КО Велико Село , површине 2.766,00 м², за доградњу и реконструкцију стамбеног објекта, спратности По+Пр+Пк, укупне БП са доградњом 724,15м², категорије Б, класификационог броја 111012.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу и реконструкцију стамбеног објекта По+Пр+Пк у Великом Селу на к.п.бр. 100/1 КО Велико Село, урађено од стране ГП „Еуроимпекс“ до.о.о, Лозница, Улица Јована Цвијића бр. 12, број техничке документације 15/2022-ИДР, из јула 2022. године у Лозници

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс.степен заузетости (С)	макс. спратност	мин.% зелених површина
парцеле < 500m ²	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m ²	0,6	30%	П+1+Пк	40%

Правила парцелације

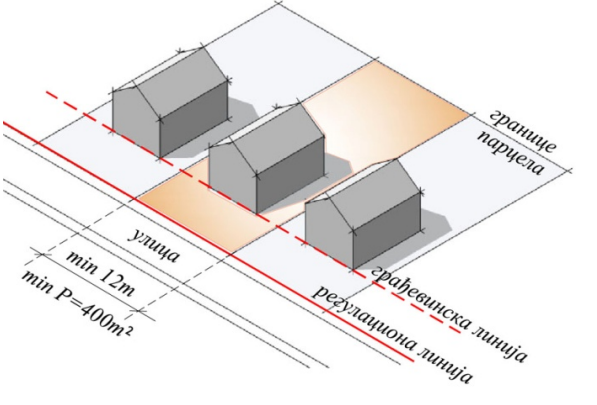
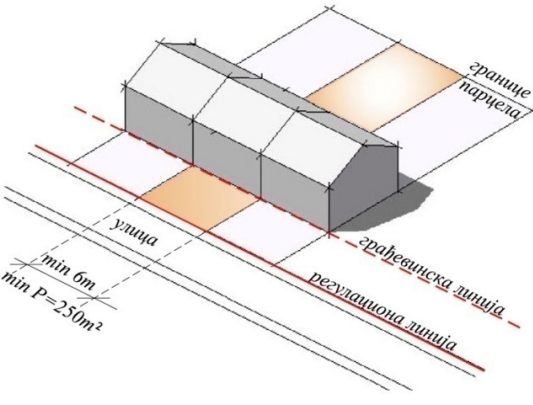
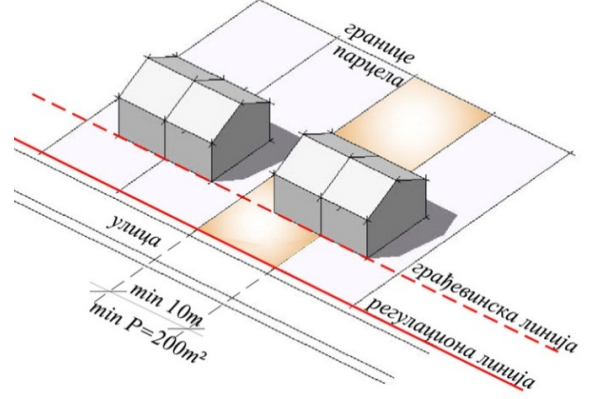
Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње.

СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ

	
мин.површина парцеле = 400m²	мин. површина парцеле= 250m²
мин. ширина парцеле = 12m	мин. ширина парцеле = 6m
ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ	
	
мин. површина парцеле = 200m²	
мин.ширина парцеле = 10m	

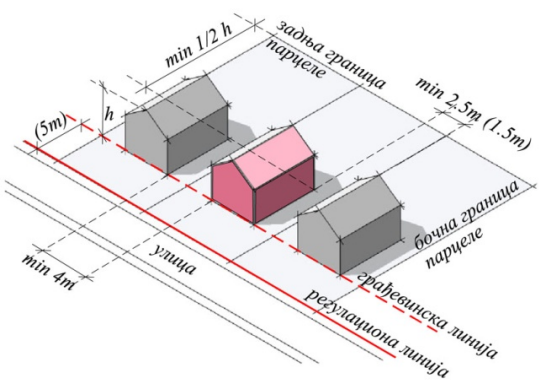
Положај објекта на парцели

За позиционирање објеката породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови:

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката.

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
 СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	• минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: • на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), • на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Правила за постојеће објекте

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.).

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом. Ово правило важи и за постојеће објекте који не испуњавају друге услове овог Плана (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.).

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу урбанистичких параметара датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уколико се може обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели, уз поштовање следећих услова:

- доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог Плана;
- дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели;
- дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;

- надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру Планом дозвољених висина;
- код надзиђивања постојећих етажа поштовати правила везана за упуштање делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) ван грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија превазилази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта;
- надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др.);
- није дозвољено формирање отвореног степеништа на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја; и
- приликом доградње дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2460800-D-09.14-513380-/1-22 од 29.11.2022.године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2460800-D-09.14-513380-/1-22-UGP од 29.11.2022. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 200/1396 од 12.12.2022. године.

На предметној локацији немамо цевоводе фекалне канализације.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-485408/1 од 28.11.2022. 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, бр. 2460800-D-09.14-513380-/1-22 од 29.11.2022.године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2460800-D-09.14-513380-/1-22-UGP од 29.11.2022. године,

- Услови "Водовод и канализација" Лозница, број 200/1396 од 12.12.2022. године,

- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-485408/1 од 28.11.2022. 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

Катарина Радаљац, маст.инж.арх.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.