Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-1341-LOCH-2/2023**

Заводни број: **353-29/2023-V**

Датум: **24.02.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Тамаре Ковачевић из Лознице, за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа- воћа на к.п. 14049 и 14050 КО Лозница**, 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, 4/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лозница", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 14049 и 14050 КО Лозница, у површини од 10955,00 м^2, за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа- воћа, спратности Пр (приземље), укупне БГП 400,00 м^2, категорија објекта Б, класификациони број 125221.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа- воћа на к.п. 14049 и 14050 КО Лозница, урађен је од стране "Капитал градња" из Лознице, број Н-2/2023-0 из јануара 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за изградњу мањих привредних објеката и мањих производних комплекса у зонама становања и пословања

Намена:	Појединачни комерцијални и привредни садржаји које је могуће организовати на парцелама у функцији становања и терцијалних делатности тј. које као претежну намену имају породично становање или терцијалне делатности, независно од тога којој типичној насељској целини припадају, могу бити следећи: ◦ комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: сервиси, продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и ◦ мање производне јединице – мали производни погони и породичне фирме: мануфактурна производња, занатска производња, пекаре, млекаре, дестилерије, магацини, складишта, хладњаче, сушаре, стоваришта, грађевинарство, прерада дрвне масе и осталих производа мањег обима, кројачке и друге врсте радионица и слично. Дозвољена је изградња једног или више објеката укупне бруто површине до 400 $м^2$. Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као: ◦ самостални објекат на парцели, ◦ у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели.
Парцела:	-минимална површина парцеле ……..……....300 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу……..… 10м -за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.

	Приступи – улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора. Уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50м.
Индекс заузетости:	-максимални индекс на парцели …….. 70% (у руралним и приградским зонама 60%)
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката .....…… По+П+1 -максимална висина објекта …… 12,0 м
Хоризонтална регулација:	- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи ..5,0 м -минимално растојање објекта од бочних граница парцеле ……...5,0 м -минимално растојање објекта од бочних суседних објеката …… .10,0 м -минимално растојање два објекта на парцели ……..…… 6,0 м -минимално растојање објекта од задње границе парцеле … 6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	спратност помоћних објеката …….. П -максимална висина помоћног објекта …… 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је

	изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле, а уколико се граде мањи производни објекти у руралним и приградским зонама онда је минимална заступљеност зелених незастртих површина 30%. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. У склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 2,5м према контактним парцелама друге намене и 5.0м према улици. Уколико се планира постављање помоћног објекта на међи према контактним парцелама, заштитни зелени појас се на делу помоћног објекта прекида.
Посебни услови:	Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта; Привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др. Организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима (зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-55882-/1-23 од 17.02.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-55882-/1-23-УГП од 17.02.2023. год.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 21/172 од 21.02.2023. године.

Нема могућности прикључења на фекалну канализацију.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

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 73/19).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 21/172 од 21.02.2023. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-55882-/1-23 од 17.02.2023. године и

Уговор број 2540400-D-09.14-55882-/1-23-УГП од 17.02.2023. год.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Предметне парцеле спојити најкасније до издавања употребне дозволе.

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.

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА	НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.	Владан Трипковић, дипл.простор.план.