Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
Градска управа Лозница
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање
Број: ROP-LOZ-19756-LOC-5/2023
Заводни број: 353-158/2023-V
Датум: 18.05.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Милоша Савића из Козјака, чији је пуномоћник Јелена Грујић из Лознице за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта – фарма за тов пилића капацитета до 10 условних грла на к.п. 811/11 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, Шема за насељено место Шор ("Службени лист града Лознице", број 13/2011), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта – фарма за тов пилића капацитета до 10 условних грла на катастарској парцели број 811/11 КО Шор

- **површина грађевинске парцеле: 51.428 м²;**
- **степен заузетоти парцеле: 3.86%;**
- **проценат зелених површина: 92.29%;**
- **бруто површина објекта: 1.984,16 м²;**
- **спратност објекта: Пр+0 (приземље);**
- **класа и намена објекта: категорија објекта Б, класификациони број 127112;**
- **постојећи објекти на парцели: према листу непокретности број 1416 КО Шор, на предметној парцели не постоје изграђени објекти;**
- **приступ на парцелу: омогућен директан приступ са саобраћајне површине, (к.п. број 976 КО Шор);**

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу економског објекта – фарма за тов пилића капацитета до 10 условних грла на к.п. 811/11 КО Шор урађено од стране Производња бетонске галантерије и пројектовање "БЕТОН-ЕСТЕТИК" Лозница, улица Зеке Буљубаше број 11, број техничке документације 1/2023, из априла 2022. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ЗОНА РУРАЛНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	**Ово је зона једнопородичних објеката у руралном подручју. Препоручује се издвајање парцеле на којој је планирана изградња стамбеног објекта или скупине објеката од парцеле са пољопривредном производњом. Могућа је изградња како појединачног објекта на парцели тако и групације објеката који чине функционалну целину тј. чије коришћење и изградња не нарушава и није у супротности са основним карактером становања.**
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА	**У Зони становања ниских густина планирани су следећи садржаји:** **- једнопородично (индивидуално) становање ниских густина у пољопривредним зонама** **- једнопородично (индивидуално) становање изван центра насеља са допунским комерцијалним садржајима** **У ТНЦ 3 заступљене су и остале намене:** **- допунски садржаји туризма, угоститељства и комерцијални садржаји** **- заштитно зеленило**
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ	**Према регулацији поставити стамбене или стамбено-пословне објекте у оквиру кућних дворишта до дубине од 40 м. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу објекта је 4,0 м.** **Економски објекти (стаје, живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и сл.) испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети и др. који се налазе у економским деловима парцела минимално 40 м од регулационе линије.** **На парцели се као засебни објекти могу градити, реконструисати и дограђивати и други објекти намењени становању и делатностима занатских радионица до 150 м², мини фарме и пољопривредне економије, помоћни и економски објекти у складу са постављеним урбанистичким параметрима.** **Максимални број станова у другом објекту на парцели је један и услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат.** **Економски објекти су:** **- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и сл.) испуст за стоку, ђубришта, пољски клозети и др.** **- објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекаре, магацини хране за сопствену употребу и сл.** **- пушнице, сушнице, надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и сл.** **Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0 м. ђубриште и пољски клозет мора бити удаљен од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.** **Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на исте објекте.** **Позиција објеката утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом.** **Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњости парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта** **Економски објекти морају бити најмање 2,0 м повучени од бочних и задње границе парцеле.**

	Морају се поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагање отпада. Отпад се не сме складиштити у простору између економског објекта и граница парцеле према суседима.

Једнопородично становање у руралном подручју

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	**Минимална површина парцеле….500м²** **Минимална ширина парцеле….15м** **Препоручује се у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.**
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	**Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.**
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	**Индекс/степен изграености:** **-максималан индекс/степен изграђености на парцели….0,6**
	Индекс/степен искоришћености: **-максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%**
	Висинска регулација: **-максимална спратност објекта П+1 (приземље, спрат)** **-максимална висина објекта:** **до коте слемена…..10,5м** **до коте венца……7,5м** **-спратност помоћног објекта П (приземље)** **-максимална висина помоћног објекта** **до коте слемена…..5,0м** **до коте венца……4,0м**
	Хоризонтална регулација:

	Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5 - План саобраћаја, регулације и нивелације **-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија** **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:** **- на делу бочног дворишта северне орјентације…..1,5м** **- на делу бочног дворишта јужне орјентације…..2,5м** **-за изграђене објекте важи постојеће растојање** **Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних** **објеката.....4,0м** **-за изграђене објекте важи постојеће растојање** **Минимално растојање два објекта на парцели…..4,0м** **Минимално растојање објекта од задње границе парцеле…..10,0м** **Минимално растојање објекта од наспрамног објекта….1x, а не мање од 10,0м.**
	Кровови и поткровља: **Препоруују 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).**
ОДВОДЊАВАЊЕ	**Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.**
УРЕЂЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	**Минимални проценат зелених површина на парцели…..30%**

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-191693-/1-23 од 15.05.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-191693-/1-23 од 15.05.2023. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Према условима ЈП "Водовод и канализација"Лозница број 94/500 од 11.05.2023.године.

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

МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови Министарства заштите животне средине, Агенција за привредне регистре, Београд број 353-02-01604/2023-04 од 08.05.2023. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

Идејни пројекат 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 "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-191693-/1-23 од 15.05.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-191693-/1-23 од 15.05.2023. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 94/500 од 11.05.2023.године.
- Услови Министарства заштите животне средине, Агенција за привредне регистре, Београд број 353-02-01604/2023-04 од 08.05.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обратити се захтевом Министарству заштите животне средине РС, Одељењу за процену утицајана животну средину надлежном за издавање податка о томе да ли је у вези са изградњом предметног објекта потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда студије (у складу са дописом Министарства заштите животне средине РС, број 353-02-01337/23-04 од 19.04.2023. године).
- Уколико се одлучи да је потребна израда студије о процени утицаја пројекта на животну средину, исту приложити уз пројекат за грађевинску дозволу, сходно чл. 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 72/18), односно уколико се одлучи да није потребна израда студије приложити решење надлежног органа.

Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат за издавање решења по Члану 145. Закона о планирању и изградњи 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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.