Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-18055-LOC-1/2023**

Заводни број: **353-226/2023-V**

Датум: **06.07.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Ларисе Телнове из Русије, за издавање локацијских услова за изградњу породичне стамбене зграде на к.п. 15150 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 15150 КО Лозница, у површини од 1715 м^2 (1676 м^2 без површине јавне намене) за изградњу породичне стамбене зграде, спратности По+Пр, висина објекта (слеме) 5,0 м, укупне БГП 195,35 м^2, категорија објекта А, класификациони број 111011.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија по Плану је удаљена 5,0 м у односу на регулациону линију (објекат постављен на задату грађевинску линију), у односу на бочне међе објекат је постављен на мин 5,0 м, задња међа мин 30,0 м.

Проценат заузетости на парцели: мах 11 %

Проценат зелених површина: мин 80 %

Паркирање: планирати мин једно паркинг место на парцели.

Постојећи објекти на парцели: предвиђен за уклањање један објекат од 18 м^2.

Приступ на парцелу: из Улице цара Лазара.

Плански документ: Плана генералне регулације за насељено место Лозница, намена по плану парцеле је - породично становање, зона- рурална.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу породичне стамбене зграде на к.п. 15150 КО Лозница, урађено од стране стране "Wall" из Лознице, број ИДР 68/23 od 12.06.2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Урбанистички параметри за парцеле са породичним становањем у руралним зонама

Намена:	У зонама становања у руралним зонама могућа је изградња и економских објеката. У руралним зонама дозвољена су кућишта са стамбеним и економским зградама (стаје, складишта, друге економске зграде, настрешница за возила, оставе хране, оставе друге намене) као и мање окућнице (цветњак, повртњак, воће). Дозвољена је изградња објеката и то: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације,

	објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.). Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни). У руралним зонама је дозвољена изградња угоститељских објеката и радионичког простора, поред мањих привредних капацитета у оквиру домаћинстава и сл. ближе описаних у поглављу правилника А.1.2.
Парцела:	-минимална површина парцеле за становање у руралним зонама..500 м2 -минимална површина парцеле за становање у руралним зонама на којој се одвија и пољопривредна производња....1000м2 -минимална ширина парцеле за становање у руралним зонама ..15 м
Приступ:	Свако сеоско двориште мора да буде повезано са јавним комуникацијама насеља. У дворишту се одвија тројако кретање: људи, стоке и возила. Стамбени део дворишта служи само за кретање људи. Зато се на њему изграђују само пешачке стазе. Није дозвољено ни препоручљиво да возила, стока и живина улазе или пролазе кроз стамбени део дворишта. Стамбени део треба повезати пешачким стазама са улицом и економским двориштем. Економско двориште треба да има посебан колски прилаз, који се користи и за кретање стоке. Овај прилаз дворишту треба да је такође повезан са сеоским улицама и путевима. Могуће је да се економски - колски прилаз користи заједнички за два суседна дворишта. На тај начин се штеди у простору и поплочавању прилаза.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……..... 50%
Висинска регулација:	-максимална спратност објеката ..... По+П+1+Пк -максимална висина објеката - до коте слемена …… 10,0
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 -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације…… 1,5 м

-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације…… 2,5 м

-растојање објекта од бочних суседних објеката . .....…… 4,0 м

-минимално растојање објекта од задње границе парцеле ……4,0 м (у изузетним случајевима уколико парцела нема довољну дубину да би се могла остварити изградња дозвољено је да се ово растојање смањи на 2,5м)

Најповољније и најпрепоручљивије је да се стамбени део дворишта налази у предњем делу према улици - путу. Економски део и окућница заузимају у том случају задњи део парцеле. Економски део дворишта налазиће се одмах иза стамбеног, а окућница са баштом или воћњаком на крају парцеле. Могуће је и да се окућница налази између стамбеног и економског дела дворишта. Међутим овај најповољнији случај може се правилно користити само у оним околностима када је терен раван или када парцела има пад - нагиб од улице односно стамбеног дела ка економском делу окућнице. У овом другом случају стамбени део са кућом поставља се на највиши део на парцели. Економски део са сточним стајама, ђубриштима и другим привредним зградама је на нижем терену од стамбене зграде што је и најбоље. Наиме, у многим случајевима теренски услови ће диктирати да парцела има нагиб - пад терена према улици, што је неповољно за претходно приказани распоред дворишта. У таквим случајевима можемо имати неколико могућности за правилно решење: прва могућност је да најближе улици поставимо окућницу са воћњаком, а затим иза ње економски део дворишта па тек на крају парцеле стамбени део. Друга могућност је да се поред пута постави економски део дворишта са заштитним неопходним дрворедом а иза њега стамбени део. Поред наведених теренских услова при одређењу међусобних положаја појединих делова дворишта мора се водити рачуна о осунчању и правцима доминантних и честих ветрова на дотичном терену и суседним објектима. Међусобни положај делова треба да буде тако одређен да ветар дува од стамбене зграде ка економском делу.

На стамбеном или кућном делу дворишта подижу се следећи објекти:

1. Стамбена зграда
2. Помоћна зграда уз стамбену зграду са летном кухињо тремом за обедовање, сушницом меса, пећи за хлеб, простором за прање веша, млекаром и другим функцијама.

На економском делу дворишта подижу се сви привредни објекти потребни домаћинству. То су: складишта и оставе производа, надстрешница гараже за возила машине и оруђа, сточне стаје за говеда, свиње, овце и живину, ђубришта, пољски клозети, складишта огрева, торови и испусти за стоку, оставе и простори за сточну храну појила за стоку итд.

Уобичајена је изградња помоћне зграде, са летном кухињом. Тамо где је развијено воћарство на стамбеном делу дворишта може се градити и пивница, односно магаза за воће и друге производе и пиће и њихову прераду. Ова зграда се подиже на граници према економском делу, тако да је из њега могућ колски прилаз објекту. Бунар, пумпу за воду или чесму најбоље је поставити на граници између кућног и економског дела дворишта. Стамбено или кућно двориште треба да буде ограђено са свих страна. Најбоље је да је стамбена зграда слободно постављена на парцели. Није добро ни препоручљиво да се зграде граде на самој граници дворишта према суседу, улици или другој парцели.

	Стамбена зграда треба да буде удаљена од грађевинске линије према улици око 5 метара осим уколико у графичком прилогу није представљено другачије.Тај део између стамбене зграде и ограде према улици треба користити за украсно зеленило. Од границе према суседу слободно постављена економска зграда треба да је удаљена најмање 2,5м, док помоћни објекат може бити постављен на 1,5м. Минимално удаљење између стамбеног и економског објекта на парцели је 15м. Удаљење стамбених зграда од сточних стаја износи најмање 15 метара, а од свињца 20м. Ђубриште и клозет удаљује се од ње најмање 20 метара. Помоћна зграда са летном кухињом и осталим пратећим просторијама може да чини целину са стамбеном зградом, стим што је са њом повезана наткривеним тремом. Овај објекат може да се гради и као потпуно посебна зграда. Ни у ком случају летну кухињу не постављати испред куће или према улици.
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта ……П (П+1-чардаци и сл.) -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена …… 5,0 м (8м-чардаци и сл.) 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 1,5м, 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. У случајевима непостојања градских канализационих одвода или до трасирања истих, обавеза власника парцела је да обезбеде септичке јаме у складу са санитарним прописима. Јама мора бити удаљена најмање 20м од бунара, уколико бунар постоји на парцели или суседним парцелама. Уколико се парцела налази уз новопланирану или постојећу саобраћајницу, септичка јама се мора налазити у делу парцеле који је најближи тој саобраћајници.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.

Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.
Посебни услови:	Капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта за интензивни узгој (фарме) је одређен капацитетом који је дефинисан критеријумима за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину са Листе II - Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину). Није дозвољена изградња објеката за које је, према Листи 1 и 2 Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати процена утицаја на животну средину;

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-09.14-272717-/1-23 од 26.06.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-272717-/1-23-УГП од 26.06.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 125/689 од 04.07.2023. године.

Нема могућности прикључења на фекалну канализацију.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

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 125/689 од 04.07.2023. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-272717-/1-23 од 26.06.2023. године и

Уговор број 2540400-D-09.14-272717-/1-23-УГП од 26.06.2023. 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 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

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.