Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-19892-LOCH-2/2023**

Заводни број: **353-269/2023-V**

Датум: **28.07.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"БЕО-ПАРТЕР" ДОО из Лешнице, за изградњу пословног објекта – мини хладњаче и складишта за јагодичасто воће на к.п. 2944 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, 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 Лешница ("Службени лист града Лозница", број 7/11 и 13/15), издаје

# ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за катастарску парцелу број 2944 КО Лешница, у површини од 8314 м$^2$, за изградњу пословног објекта – мини хладњаче и складишта за јагодичасто воће , спратности Пр (приземље), висина објекта 6,07 м (слеме), укупне БГП 632,99 м$^2$, категорија стамбеног дела објекта В са класификационим бројем 125223.**

**Положај објекта на парцели: планом је грађевинска линија удаљена 5,0 м у односу на регулациону линију, предметни објекат је на мин 30,0 м у односу на регулациону линију, бочне међе су на мин 10,0 м и задња међа на мин 17,0 м.**

**Проценат заузетости на парцели:** 8,8 %

**Проценат зелених површина:** мин 60 %

**Паркирање:** планирати потребан број паркинг места.

**Постојећи објекти на парцели:** на парцели постоје два објекта и то стамбени и помоћни објекат изграђени без грађевинске дозволе.

**Приступ на парцелу:** из Улице Боже Перића.

**Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лешница, намена по парцеле је претежна- породично становање ТНЦ 3, зона- рурална зона.**

**Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословног објекта – мини хладњаче и складишта за јагодичасто воће на к.п. 2944 КО Лешница, урађен од стране ППИ "ПИН" ДОО из Лознице, под бројем 3/2023 из јуна 2023. године.**

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА**

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА (ТНЦ 3)

| | |
|---|---|
| PRAVILA UREĐENJA | Ovo je zona porodičnih objekata u ruralnom području. Preporučuje se izdvajanje parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta ili skupine objekata od parcele sa poljoprivrednom proizvodnjom. Moguća je izgradnja kako pojedinačnog objekta na parceli tako i grupacije objekata koji čine funkcionalnu celinu tj. čije korišćenje i izgradnja ne narušava i nije u suprotnosti sa osnovnim karakterom stanovanja. |
| NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA | U Zoni stanovanja niskih gustina planirani su sledeći sadržaji:<br><br>- porodično (individualno) stanovanje niskih gustina u pljqoprivrednim zonama |

| | |
|---|---|
| | -porodično (individualno) stanovanje izvan centra naselja sa dopunskim komercijalnim sadržajima<br><br>U TNC 3 zastupljene su i ostale namene:<br><br>- dopunski sadržaji turizma, ugostiteljstva i komercijalni sadržaji<br><br>- zaštitno zelenilo. |
| IZGRADNJA DRUGIH OBJEKATA NA PARCELI | Prema regulaciji postaviti stambene ili stambeno-poslovne objekte u okviru kućnih dvorišta do dubine od 40 m. Minimalna širina pristupa koji se mora obezbediti ekonomskom delu objekta je 4,0 m.<br><br>Ekonomski objekti (staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici i sl.) ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti i dr. koji se nalaze u ekonomskim delovima parcela minimalno 40 m od regulacione linije.<br><br>Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi, rekonstruisati i dograđivati i drugi objekti namenjeni stanovanju i delatnostima, zanatskih radionica do 150 m2, mini farme i **poljoprivredne ekonomije**, pomoćni i ekonomski objekti u skladu sa postavljenim urbanističkim parametrima.<br><br>Maksimalni broj stanova u drugom objektu na parceli je jedan i uslovi za postavljanje objekta prema međama su identični uslovima za glavni objekat.<br><br>Ekonomski objekti su:<br><br>- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici isl.) ispust za stoku, đubrišta, poljski klozeti i dr.<br><br>- objekti u funkciji stambenog objekta: letnja kuhinja, mlekar, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i sl.<br><br>- pušnice, sušnice, nadstrešnice za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i sl.<br><br>Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m. Đubrište i poljski klozet mora biti udaljen od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20,0 m i to samo na nižoj koti.<br><br>Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na iste objekte.<br><br>Pozicija objekata utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim planom.<br><br>Pomoćni objekti se obavezno postavljaju u unutrašnjosti parcele i njihova građevinska linija ne sme biti postavljena ispred građevinske linije glavnog objekta.<br><br>Ekonomski objekti moraju biti najmanje 2,0 m povučeni od bočnih i zadnje granice parcele. |

| | |
|---|---|
| | Moraju se poštovati svi uslovi higijenske zaštite i odlaganje otpada. Otpad se ne sme skladištiti u prostoru između ekonomskog objekta i granica parcele prema susedima. |

Породично становање у руралним зонама

| | |
|---|---|
| ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | Минимална површина парцеле:<br><br>-за слободно стојеће објекте….500м2<br><br>Минимална ширина парцеле….15м<br><br>Препоручује се у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за иуградњу објекта намењеног породичном 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 ОБЈЕКАТА | Индекс/степен изграђености:<br><br>--максималан индекс/степен изграђености на парцели….....0,6 |
| | Индекс/степен искоришћености:<br><br>-максималан индекс/степен искоришћености на парцели..... 30% |
| | Висинска регулација:<br><br>-максимална спратност објекта П+1 (приземље и спрат)<br><br>-максимална висина објекта:<br><br>до коте слемена…..10,50 м<br><br>до коте венца…...…7,50 м<br><br>-спратност помоћног објекта П (приземље)<br><br>-максимална висина помоћног објекта |

| | |
|---|---|
| | до коте слемена…..5,0м<br><br>до коте венца…..…4,0м |
| | Хоризонтална регулација:<br><br>Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације<br><br>-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија<br><br>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:<br><br>-на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5 м<br><br>- на делу бочног дворишта северне орјентације.....2,5 м<br><br>- за изграђене објекте важи постојеће растојање<br><br>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката је …..4,0м<br><br>-за изграђене објекте важи постојеће растојање<br><br>Минимално растојање два објекта на парцели…..4,0м<br><br>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле…..10,0м<br><br>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта….1h, а не мање од 10,0м |
| | Кровови и поткровља:<br><br>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40.<br><br>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. |
| УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА | Минимални проценат зелених површина на парцели…..30% |

| | |
|---|---|
| ПАРКИРАЊЕ | За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:<br>• за трговину.....…..1 паркинг место на 50 м$^2$ продајног простора<br>• за админ.-пословне објекте.....1 паркинг место на 60 м$^2$ површине<br>• за угоститељске објекте…...1 паркинг место на 2 стола са 4 столице<br>• за хотеле…...1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије<br>• за шопинг молове, хипермаркете….....1 паркинг место на 50 м$^2$ продајног простора. |

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

### ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-311349-/1-23 од 18.07.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-311349-/1-23-UGP од 19.07.2023. године.

### ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 143/785 од 17.07.2023. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

### КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада, као и набавка истих и неометан приступ возилу за одвожење отпада (1 контејнер 1,1 м$^3$ на 500 м2 пословног простора).

Приликом техничког пријема објекта инвеститор је дужан да приложи потврду КЈП "Наш дом" Лозница да је испунио услове из предходног става, као услов за издавање употребне дозволе.

**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 143/785 од 17.07.2023. године.
- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-311349-/1-23 од 18.07.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-311349-/1-23-UGP од 19.07.2023. године.
- Услови КЈП "Наш Дом" из Лознице, број 1967 од 27.07.2023. 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

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план