Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-4992-LOCH-7/2023**

Заводни број: **353-416/2023-V**

Датум: **14.11.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Саше Јанковића из Новог Села, за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта за смештај пољопривредних производа, житарица и поврћа и гаража за пољопривредну механизацију на катастарској парцели 4393 и 3512 обе КО Ново Село**, 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, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 Просторног плана града Лознице- Шема за насељено место Ново Село ("Службени лист града Лознице", број 13/11), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 4393 и 3512 КО обе Ново Село, у укупној површини од 3951,00 м^2 за изградњу објекта економског објекта за смештај пољопривредних производа и гаража за пољопривредну механизацију, спратности Пр (приземље), висина објекта (слеме) 12,0 м, укупне БП 910,0 м^2, категорија објекта Б, класификациони број 125221.

Положај објекта на парцели: грађевинска линија по Плану се препоручује на мин 5,0 м од регулационе линије, грађевинска линија објекта је мин 24,0 м, бочно удаљење од к.п. 3506 је мин 5,0 м, од к.п. 3515 је мин удаљење 6,0 м и задња међа је на мин 10 м.

Проценат заузетости на парцели: 23 %

Постојећи објекти на парцели: на к.п. 4393 постоји објекат без грађевинске дозволе чије се уклањање планира.

Проценат зелених површина на парцели: мин 40 %

Приступ на парцелу: из Улице Вука Караџића

Планski документ: Просторног плана града Лознице, Шема Ново Село, намена парцеле -породично становање са комерцијалним садржајем.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу економског објекта за смештај пољопривредних производа и гаража за пољопривредну механизацију на катастарској парцели 4393 и 3512 КО Ново Село, урађен је од стране "Капитал Градња" из Лознице, под бројем П-4/2023 из октобра 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Породично становање са комерцијалним делатностима

PRAVILA PARCELACIJE	Minimalna površina parcele: -za slobodno stojeće objekte....500m2 -za dvojne objekte.....600m2(2x300m2) Minimalna širina parcele: -za slobodno stojeće objekte....12m -za dvojne objekte.....24m
PRISTUPI PARCELAMA	Sve građevinske parcele moraju imati pristup na javnu površinu ili put u posedu privatnih lica sa sukorisničkim pravom ili pravom službenosti. Pristupni put treba da je minimalne širine 3,5m.
USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	Indeks/stepen izgrađenosti: -maksimalan indeks/stepen izgrađenosti na parceli....1,0
	Indeks/stepen iskorišćenosti: -maksimalan stepen iskorišćenosti na parceli..... 30%

Visinska regulacija:

-maksimalna spratnost objekta P+1+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje)

-maksimalna visina objekta:

do kote slemena.....12,0m

do kote venca.....9,0m

-spratnost pomoćnog objekta P (prizemlje)

-maksimalna visina pomoćnog objekta

do kote slemena.....5,0m

do kote venca.....4,0m

Horizontalna regulacija:

Građevinska linija za svaku katastarsku parcelu je prikazana na grafičkom prilogu br.5-Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije

-za izgrađene objekte važi postojeća građevinska linija

Najmanje dozvoqeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od bočne granice susedne građevinske parcele:

-za slobodnostojeće objekte

na delu bočnog dvorišta severne orjentacije.....1,5m

na delu bočnog dvorišta južne orjentacije.....2,5m

-za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta 4,0m

-za izgrađene objekte vaši postojeće rastojanje

Najmanje dozvoljeno rastojawe osnovnog gabarita objekta od bočnih susednih objekata:

- za slobodnostojeće objekte.....4,0m

-za dvojne objekte.....5,0m

-za objekte u prekinutom nizu.....4,0m

-za izgrađene objekte vaši postojeće rastojanje

Minimalno rastojanje dva objekta na parceli.....4,0m

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele.....10,0m

Minimalno rastojanje objekta od naspramnog objekta....1h, a ne manje od 10,0m

	Krovovi i potkrovqa: Preporučuju se kosi krovovi, nagiba krovnih ravni do najvše 40˚. Potkrovlja mogu imati nadzidak visok najviše 1,6m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine).
ODVODNJAVANJE	Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susednih parcela.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Minimalni procenat zelenih površina na parceli.....40%

ZONA RURALINOG STANOVAŊA

PRAVILA UREĐENJA	Ovo je zona jednoporodičnih 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: - jednoporodično (individualno) stanovanje niskih gustina u poljoprivrednim zonama, - jednoporodično (individualno) stanovanje izvan centra naselja sa dopunskim komercijalnim sadržajima. U TNC 3 zastupljene su i ostale namene: - dopunski sadržaji turizma, ugostiteljstva i komercijalni sadržaji - 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. Ekonomski objekti: staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti i dr. koji se nalaze u ekonomskim delovima parcela postaviti na minimalno 40 m od regulacione linije. Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi, rekonstruisati i dograđivati i drugi objekti namenjeni stanovanju i delatnostima, zanatskih radionica do 150 m^2, mini

	farme i poljoprivredne ekonomije, pomoćni i ekonomski objekti u skladu sa postavljenim urbanističkim parametrima. Maksimalni broj stanova u drugom objektu na parceli je jedan i uslovi za postavljanje objekta prema međama su identični uslovima za glavni objekat. Ekonomski objekti su: - stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici i sl.) ispust za stoku, đubrišta, polj ski klozeti i dr. - objekti u funkciji stambenog objekta: letnja kuhinja, mlekar, , magacini hrane za sopstvenu upotrebu i sl. - pušnice, sušnice, nadstrešnice za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i sl. 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. 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. Pozicija objekata utvrđuje se primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim planom. Pomoćni objekti se obavezno postavljaju u unutrašnjosti parcele i njihova građevinska linija ne sme biti postavljena ispred građevinske linije glavnog objekta. **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.

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-09.14-475279-/1-23 од 31.10.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-475279-/1-23-УГП од 31.10.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 217/1238 од 09.11.2023. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 73/19).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 217/1238 од 09.11.2023. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-475279-/1-23 од 31.10.2023. године и

Уговор број 2540400-D-09.14-475279-/1-23-УГП од 31.10.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Пре подношења захтева за решење по чл. 145. Закона извршити спајање предметних парцела и промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по члану 145. Закона, издато 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.