Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-10526-LOCAH-7/2023**

Заводни број: **353-376/2023-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 **Дејана Цветковића из Брњца, за измену локацијских услова број ROP-LOZ-10526-LOC-1/2023 од 11.05.2023. године, због измене намене планираног објекта на к.п. 99/1 КО Брњац**, 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 ("Службени лист града Лознице", број 13/11), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 99/1 КО Брњац, у укупној површини од 1.892,00 м^2 за изградњу мањег производног објекта за производњу пелета са помоћним простором, спратности Пр+Пк (приземље и поткровље), висина објекта (слеме) 8,80 м, укупне БП 477,25 м^2, категорија објекта Б, класификациони број 125101.

Положај објекта на парцели: бочна грађевинска линија N орјетнтације је 2,90 м, S орјентације је 6,40 м, W орјентације 13,0 м и E орјентације 24,3 м.

Проценат заузетости на парцели: 15

Проценат зелених површина на парцели: мин 60 %

Постојећи објекти на парцели: неизграђена.

Приступ на парцелу: парцела нема директан приступ на саобраћајницу, већ ће имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50 m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Планski документ: Просторног плана града Лознице, намена парцеле – грађевинско земљиште.

Предметна парцела представља грађевинску парцелу у складу са правилима грађења Просторног плана града Лознице (нема директан приступ на саобраћајницу, већ преко колског прилаза са парцеле број 97/1 КО Брњац).

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу изградњу мањег производног објекта за производњу пелета са помоћним простором на катастарској парцели 99/1 КО Брњац, урађен је од стране "Wall" ДОО из Лознице, под бројем 111/23 од 08.09.2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Грађевинско земљиште

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

породично становање	макс. индекс изграђености (И)	макс.степен заузетости (С)	макс. спратност	мин.% зелених површина
парцеле < 500m^2	0,8	40%	П+1	30%
парцеле > 500m^2	0,6	30%	П+1+Пк	40%

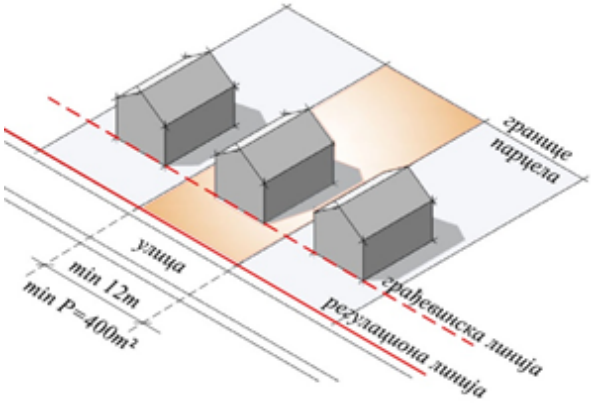
Правила парцелације

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.

Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукорисnички) који је минималне ширине 2,50m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 m.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње



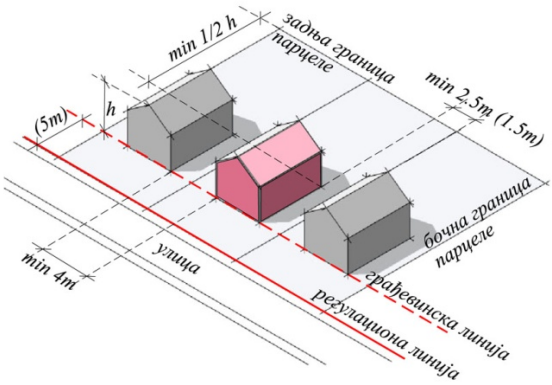
Положај објекта на парцели

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКАТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
	-минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, -минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: -на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m

	(у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), -на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, -минимално растојање објекта од задње границе парцеле = ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

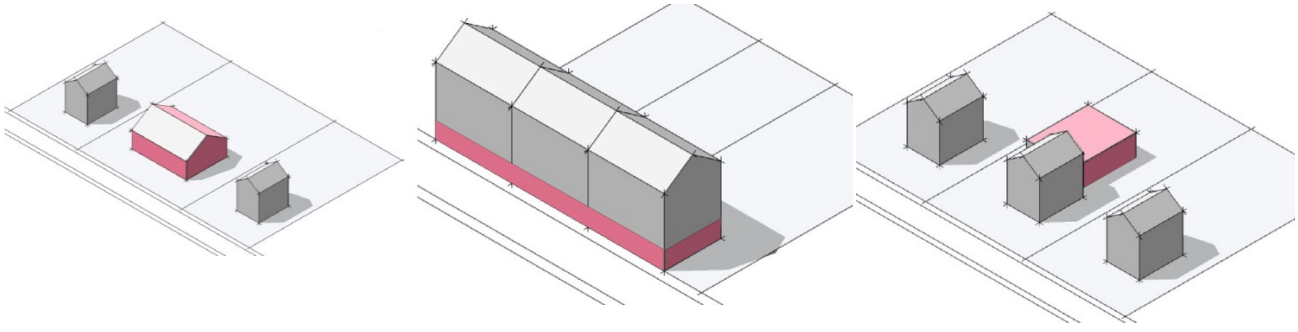
Намена објеката

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд.

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, уколико је парцела већа од 2000m^2.



самостални објекат | у склопу стамбеног објекта (у приземљу) | у склопу стамбеног објекта (на парцели)

ПОЈЕДИНАЧНИ КОМЕРЦИЈАЛНИ И ПРИВРЕДНИ САДРЖАЈИ У СТАМБЕНОМ ТКИВУ

Правила регулације и парцелације

За комерцијалне и **привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво** у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50m;
- организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од неквалитетних материјала;
- 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;
- 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.; и
- у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6.00m према улици.

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-09.14-427168-/1-23 од 09.10.2023. године и Уговору број 2540400-D-09.14-427168-/1-23-УГП од 12.10.2023. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 192/1094 од 13.10.2023. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-8475/23-1 од 10.10.2023. године.

МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Допис број 353-02-03628/2023-04 од 08.11.2023. године.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу 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 73/19).

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 192/1094 од 13.10.2023. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-427168-/1-23 од 09.10.2023. године и

Уговор број 2540400-D-09.14-427168-/1-23-УГП од 12.10.2023. године.

-Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-8475/23-1 од 10.10.2023. године.

-Допис број 353-02-03628/2023-04 од 08.11.2023. г., Министарства заштите животне средине РС.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обратити се Министарству заштите животне средине РС захтевом за податак о томе да ли је у вези са изградњом предметног објекта потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицајана животну средину, односно одлуке да није потребна израда студије.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене предметне парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Уз захтев за грађевинску дозволу приложити доказ о формирању колског прилаза са к.п. 97/1 КО Брњац у складу са правилима из локацијских услова.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издат 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 усло

Обрадила:

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.