

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број: РОР-ЛОЗ-12920-ЛОСН-2/2024

Заводни број: 353-181/2024-V

Датум: 29.05.2024. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Зорана Ђермановића из Лознице за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа (воћа) на КП 13991/1 КО Лозница**, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 3/14 и 13/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 13991/1 КО Лозница, укупне површине 2229 м² за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа (воћа), спратности Пр, висина објекта 6,81 м (слеме), укупне БГП 399,00 м², категорија објекта Б, класификациони број 125221.

Положај објекта на парцели: планом се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, грађевинска линија објекта је на мин 14,0 м у односу на регулациону линију, удаљење од бочних међа је мин 8,0 м, објекат је удаљен на мин 5,0 м од објекта који се налази делом на к.п. 13990 и делом 13991/1, задња међа је на мин 6,0 м.

Процент заузетости на парцели: мах 17,9 %

Процент зелених површина: остварено мин 50 %

Паркирање: планирано 8 ПМ у оквиру парцеле.

Постојећи објекти на парцели: неизграђено по катастру (према катастарско-топографском плану постоји помоћни објекат без дозволе који се уклања и део пратећег-верског објекта који се налази делом на к.п. 13990 и делом 13991/1 обе КО Лозница)

Приступ на парцелу: преко приступног пута к.п. 14003 (сукорисник) и к.п. 13991/2 (власник)

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Лозница, намена парцеле је породично становање, зона-приградска.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу складишта за смештај пољопривредних производа (воћа) на к.п. 13991/1 КО Лозница, урађен је од стране "Капитал градња" из Лознице, под бројем 6/2024 из априла 2024. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за изградњу мањих привредних објеката и мањих производних комплекса у зонама становања и пословања

| | |
|----------------|--|
| Намена: | <p>Појединачни комерцијални и привредни садржаји које је могуће организовати на парцелама у функцији становања и терцијалних делатности тј. које као претежну намену имају породично становање или терцијалне делатности, независно од тога којој типичној насељској целини припадају, могу бити следећи:</p> <ul style="list-style-type: none">○ комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: сервиси, продавнице, пословни простори, ресторани, итд.; и○ мање производне јединице – мали производни погони и породичне фирме: мануфактурна производња, занатска производња, пекаре, млекаре, дестилерије, магацини, складишта, хладњаче, сушаре, стоваришта, грађевинарство, прерада дрвне масе и осталих производа мањег обима, кројачке и друге врсте радионица и слично. <p>Дозвољена је изградња једног или више објеката укупне бруто површине до 400 м².</p> <p>Производња у капацитетима који имају било какве негативне утицаје на животну средину није дозвољена.</p> <p>Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 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. |
|----------------|--|

| | |
|---|---|
| Парцела: | <p>-минимална површина парцеле300 м²</p> <p>-минимална ширина парцеле</p> <p>-за објекте у низу..... 10м</p> <p>-за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле)</p> <p>-за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м)</p> <p>Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.</p> <p>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.</p> <p>Уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3.50м.</p> |
| Индекс заузетости: | <p>-максимални индекс на парцели 70% (у руралним и приградским зонама 60%)</p> |
| Висинска регулација: | <p>-максимална спратност објеката По+П+1</p> <p>-максимална висина објекта 12,0 м</p> |
| Хоризонтална регулација: | <p>- 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</p> <p>-минимално растојање објекта од бочних граница парцеле5,0 м</p> <p>-минимално растојање објекта од бочних суседних објеката 10,0 м</p> <p>-минимално растојање два објекта на парцели 6,0 м</p> <p>-минимално растојање објекта од задње границе парцеле ... 6,0 м</p> |
| Изградња других објеката на парцели: | <p>спратност помоћних објеката П</p> <p>-максимална висина помоћног објекта 5,0 м</p> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</p> <p>- уколико постоји сагласност суседа;</p> <p>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</p> <p>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 2,5м, 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.</p> |
| Паркирање: | Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање. |
| Уређење слободних површина: | <p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле, а уколико се граде мањи производни објекти у руралним и приградским зонама онда је минимална заступљеност зелених незастртих површина 30%. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.</p> <p>У склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 2,5м према контактним парцелама друге намене и 5.0м према улици. Уколико се планира постављање помоћног објекта на међи према контактним парцелама, заштитни зелени појас се на делу помоћног објекта прекида.</p> |
| Посебни услови: | <p>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;</p> <p>Привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.</p> <p>Организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене.</p> <p>Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима</p> |

(зоне заштите, трговина алкохолним пићима и близина коцкарница у близини школа и сл.).

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 2541200-D-09.14-224168-/1-24 од 14.05.2024. године и Уговору број 2541200-D-09.14-224168-/1-24-УГП од 14.05.2024. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 99/582 од 29.05.2024. године.

Објекат прикључити на непропусну септичку јаму.

Нема могућности прикључења на фекалну канализацију.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

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 96/23).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 99/582 од 29.05.2024. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-224168-/1-24 од 14.05.2024. године и Уговор
број 2541200-D-09.14-224168-/1-24-УГП од 14.05.2024. године.
- 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 употребне дозволе исправити границу парцеле са к.п.

13990 због објекта који се налази делом на к.п. 13990, а делом на 13991/1 обе КО Лозница.

Приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова од 6.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

Приложити доказ о уплати за централну евиденцију обједињене процедуре АПР, 1000,00 динара на рачун број 840-29770845-52, позив на број 18-059 модел 97.

Приложити доказ о уплати републичке административне таксе на рачун Буџет РС број 840-742221843-57, позив на број 18-059 модел 97.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор.план.