

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-38684-LOC-1/2022
Заводни број: 353-415/2022-V
Датум: 06.12.2022. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Марка Петровића из Лешнице чији је пуномоћник Дејан Карапанџић за доградњу дестилерије за производњу ракије (хала за стабилизацију) на КП 2385 у КО Лешница**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 07/2011 и 13/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 2385 у КО Лешница, површине 12.232 м², за доградњу дестилерије за производњу ракије (хала за стабилизацију), спратности Пр+1 (приземље и спрат), БП са доградњом 435,27 м², категорије објекта А, класификационог броја 127121.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу дестилерије за производњу ракије (хала за стабилизацију) на КП 2385 у КО Лешница, урађен од стране "ЗД Инжењеринг" Лозница, број ИДР А-28-11/2022, 28.11.2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

намена кат.парцеле: део кат.парцеле: претежна намена-индивидуално становање са допунском наменом-услуге, производно занатство и комерцијалне функције;

део кат.парцеле-примарна производња, пољопривреда (ТНЦ2 и ОПС1)

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом.

ТИПИЧНА НАСЕЉСКА ЦЕЛИНА 2 (ТНЦ 2)

ИЛИ ЗОНА УРБАНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пожељно је да приземља објеката буду намењена за јавни, комерцијални или услужни садржај.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У Зони урбаног становања и уз коридор М19 су планирани следећи садржаји: -једнопородично (индивидуално) становање - једнопородично (индивидуално) становање са допунским комерцијалним садржајима - терцијалне делатности-пословно-комерцијалне , ресторани, угоститељски објекти, занатске радње У овој ТНЦ заступљене су и остале намене које су одређене посебно у правилима грађења а то су: - Спорт и рекреација - Образовање - Индустрија Предвиђено је уклањање свих депонија (уколико постоје) и привођење тих површина намени која је планирана по Плану генералне регулације.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	Обавезна је израда урбанистичких пројеката за веће објекте и комплексе. У оквиру ТНЦ 2 је објекат спорта и рекреације односно фудбалско игралиште које је потребно уредити и по потреби допунити пратећим објектима уколико је то потребно. За планирани објекат из домена образовања правила грађења и уређења биће посебно прописана и за овакав објекат је обавезна детаљнија урбанистичка разрада .

Једнопородично становање са комерцијалним делатностима

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте....300м² -за двојне објекте.....400м²(2х200м²) -за објекте у низу.....200м² Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте....12м
--------------------------------	--

	-за двојне објекте.....20м -за објекте у низу.....6м
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 ОБЈЕКТА	Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености за ниво блока или целине...1,6 -максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,8 Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на нивоу блока или целине... 40% -максималан индекс/степен искоришћености на парцели... 50% Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+2+Пк (приземље, 2 спрата, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена.....15,0м до коте венца.....12,0м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија

	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -слободностојећи објекти.....1/4 х висине објекта а не мање од 4,0м (уколико на суседној парцели нема објеката) -за објекте у низу.....2,5м -за објекте у полуотвореном блоку.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: -слободностојећи објекти.....1/2 х (пола висине) вишег објекта -двојни објекти.....5,0м -у прекинутом низу.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1х, а не мање од 10,0м
	Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине). Изградња мансардних кровова и више поткровних етажа није дозвољена. Уколико се због распона конструкције у таванском делу формира одређени користан простор, исти се може користити искључиво као део дуплекс станова, а никако као посебна етажа.
	Максималан број стамбених јединица је 4 (четири).
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Минимални проценат зелених површина на парцели.....20%

Пољопривредне површине (ОПС 1)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Пољопривредно земљиште у оквиру грађевинског подручја задржава се као површина у функцији пољопривредне производње. На овом земљишту није дозвољена изградња стамбених објеката. Могуће је предвидети изградњу или постављање монтажних објеката. Пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, ри�њаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Коришћење и заштита пољопривредног земљишта подређено је побољшању економских услова пољопривредне производње, повећању амбијенталне и пејзажне вредности пољопривредно-руралног подручја и унапређењу еколошких и социјалних услова живота на целом подручју. На пољопривредном земљишту дозвољени су сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување укупног простора.
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	У оквиру пољопривредног земљишта и осталог земљишта ван грађевинског реона, дозвољено је: - постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме - изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње Објекти примарне пољопривредне производње су објекти у којима се гајењем биљака и животиња добијају примарни пољопривредни производи биљног и животињског порекла. 1) Објекат-магацин за репроматеријал: семе, вештачко ђубриво, саднице и слично 2) Објекат за производњу поврћа и цвећа у затвореном простору: стакленик и др. 3) Објекат за производњу гљива, глистењак, пужичњак, тресетиште, ри�њак и др.
ПОСЕБНИ	Забрањено је пољопривредно земљиште користити за: аутоотпаде,

УСЛОВИ	депоновање грађевинског и других материјала. Приликом планирања коришћења пољопривредног земљишта а са становишта заштите животне средине важе следећа правила: - заштитна одстојања између стамбених објеката и ораница односно планираних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800м -у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10м није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива Минимално растојање од границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству је: -од стамбених зграда 200м -од магистралних путева 200м -од речних токова 200м -од изворишта водоснабдевања 200м Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме преко 500 условних грла као и објеката од општег интереса утврђених на основу закона
---------------	---

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Користиће се постојећи прикључци на комуналну инфраструктуру.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

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 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ 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, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.