

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

Градска управа Лозница

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање

Број: ROP-LOZ-27494-LOC-1/2021

Заводни број: 353-289/2021-V

Датум: 16.09.2021. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву Даринке Гајић из Новог Села чији је пуномоћник Марко Митровић за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног помоћног објекта-остава за алат и хидрофор на КП 3205 у КО Ново Село на основу чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 68/2019) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 07/2021), доноси

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за катастарску парцелу 3205 у КО Ново Село, површине 8.361 м², за изградњу пољопривредног помоћног објекта-остава за алат и хидрофор, БП 32,00 м², спратности Пр (приземље).**

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пољопривредног помоћног објекта-остава за алат и хидрофор на КП 3205 у КО Ново Село урађен од стране "АРХИ СТУДИО" Лозница, број техничке документације ИДР 17-21-ИДР, август 2021. године.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Изузетно помоћни објекти се могу поставити на мањем удаљењу или на међи уколико не угрожавају изграђене објекте на суседним парцелама.

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибањаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- на пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 68/08-др.закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др.закон);
- за изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 114/2008) претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације;
- за изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња на пољопривредном земљишту. У складу са чл. 47. Закона о накнадама за коришћење јавних добара („Сл.гл. РС“ број 95/18, 49/19 и 86/19-усклађени дин.изн) за наведену врсту објеката не плаћа се накнада за промену намене пољопривредног земљишта;
- промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште могућа је израдом одговарајућег Урбанистичког плана или Урбанистичког пројекта;
- Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 18/2010, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18);
- Обрадиво пољопривредно земљиште се не може уситнити на парцеле мање од 0,5 ha, а обрадиво комасирано земљиште се не може уситнити на парцеле чија је површина мања од 1,0 ha, у складу са чланом 27. Закона о пољопривредном земљишту, осим за формирање грађевинског земљишта према условима овог плана који су дефинисани у поглављу II Пропозиције просторног развоја.
- у случају формирања зона повременог становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;
- изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;
- могу се градити објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоненим на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта;
- изван грађевинског подручја, могу се градити стамбени објекти у функцији пољопривредне производње и економски објекти који се користе за

примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и ако не поседује друго одговарајуће пољопривредно земљиште;

- без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора.
- Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације. За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе које се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у табели бр. 19:

Табела бр.19: Димензионисање производних комплекса у пољопривреди

| пољопривредни објекти         | минимално потребна површина | Потребна планска +; пројектна<br>* документација                                  |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| виноград и објекти на поседу  | 0,5 ha                      |                                                                                   |
| расадник цвећа и објекти      | 0,25 ha                     |                                                                                   |
| воћњак или повртњак и објекти | 1 ha                        | +* ако су објекти за прераду и производњу;<br><br>* ако су објекти за складиштење |
| ратарска производња и објекти | 1 ha                        |                                                                                   |
| сточна фарма                  | 2 ha                        | + *                                                                               |
| за узгој перади               | 0,5 ha                      | + *                                                                               |

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

- Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне и пољопривредне комплексе максимално 30%;
- за туристичко-услугне намене максимално 40%;
- за објекте повременог становања максимално 20%;
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања;
- за стамбене и друге објекте у функцији пољопривредне производње макс. 20%

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом П+3 (мах h=20 m);
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+1+Пк (мах h=10 m);
- за објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк (мах h=5,5 m);
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк (мах h=11 m);
- за стамбене и друге објекте у функцији пољопривредне производње максимална спратност је П+Пк (мах h=7,5 m).

Положај објекта и позиционирање производног комплекса:

- минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:
- од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 m, у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 m;
- од водотока 10,0 m;
- од државних путева 100,0 m и општинских путева 50,0 m.
- Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:
- од стамбених зграда, државних путева I ред, као и већих речних токова – 200m;
- од државних путева II ред, као и мањих речних токова – 100 m;
- од општинских путева 50,0 m.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

## ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Отгранак Лозницабр. 20700-D-09.14-185593/1-21 од 03.09.2021. године и Уговору број. 20700-D-09.14-185593-/1-21-UGP од 03.09.2021. године.

## НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145., ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" Лозница

## ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

- Идејни пројекат 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 73/2019).

## САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 20700-D-09.14-185593-/1-21 од 03.09.2021. године и Уговор број. 20700-D-09.14-185593-/1-21-UGP од 03.09.2021. године,

- Идејно решење.

## ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по чл. 145., Закона, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице ([www.loznica.rs](http://www.loznica.rs)), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

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

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић,дипл.грађ.инж.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић,дипл.простор.план.