

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
Градска управа Лозница
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање
Број: **ROP-LOZ-31141-LOCH-3/2022**
Заводни број: **353-432/2022-V**
Датум: 30.01.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Марка Петровића из Лознице, чији је пуномоћник Зоран Максић из Лознице за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде на к.п. 14875 и 14876 у КО Лозница**, на основу чл. 53а. 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 52/2021"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) и Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лознице", број 13/2011), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 14875 и 14876 у КО Лозница, површине 3292 м², за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде, БП 208,37 м² (постојеће + доградња), спратности Пр+0 (приземље), категорије објекта А, класификационог броја 111011.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта у функцији пољопривреде на к.п. 14875 и 14876 КО Лозница урађено од стране Грађевинског предузећа "EUROIMPEX" д.о.о., Лозница, улица Јована Цвијића бр.12, број техничке документације 16/2022, из децембра 2022. године, Лозница.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Правила грађења на пољопривредном земљишту

Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке, итд.. На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Основни принципи

- Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06, 65/08 и 41/09).
- Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим Планом.

- Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање.
- Забрањено је коришћење биолошки неразградиве фолије на обрадивом пољопривредном земљишту.

Намена објеката

У зони пољопривредне производње дозвољена је изградња објеката који не угрожавају подручје водоизворишта и то:

- 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, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.).

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

Типологија објеката

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).

Правила за формирање комплекса

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње према следећим условима:

пољопривредни објекти	минимална величина комплекса
• за сточарску производњу	2ha
• за узгој перади и крзнаша	0,5ha
• за ратарску производњу на поседу	1ha
• за узгој воћа и поврћа на поседу	1ha
• за виноградарство на поседу	0,5ha
• за узгој цвећа на поседу	0,25ha

Максималан степен заузетости земљишта под објектима је 50%, а макс. спратност П+Пк.

Позиционирање објеката и мере заштите од утицаја пољопривреде

За позиционирање производних објеката који су у функцији пољопривреде примењују се следећа минимална заштитна одстојања:

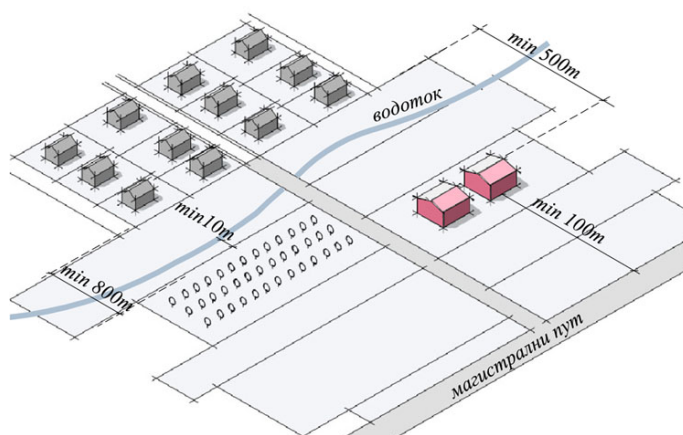
од саобраћајнице (државног пута 1. и 2. реда и општинског пута) - 100m; и

од грађевинског подручја насеља - 500m*.

*(не односи се на стакленике, пластенике и силосе)

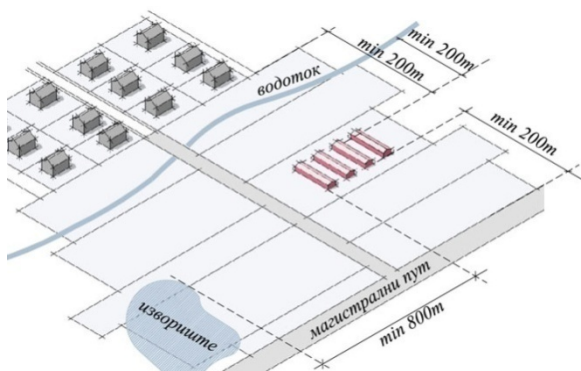
Одстојање између стамбених објеката и ораница (воћњака) који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је минимум 800m.

У заштитном појасу између границе пољопривредне парцеле и водотока од 10m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.



ПОЉОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ РАТАРСТВА

Позиција објеката за узгој стоке (сточне фарме) одређује се у складу са капацитетом објекта и положајем објекта у односу на насеље. Објекти за узгој стоке, перади и крзнаша које имају преко 50 условних грла не могу се градити на заштићеним подручјима природе и на подручју водозаштитних зона.



ПОЉОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ ЗА УЗГОЈ СТОКЕ

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

- од стамбених зграда, државних путева 1. , као и већих речних токова - 200m;
- од стамбених зграда, државних путева 2. реда, као и мањих речних токова - 100m; и
- од изворишта водоснабдевања - 800m.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

Правила за изградњу објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде

У ове објекте се сврставају објекти у којима се прерађују примарни производи биљног и животињског порекла (прерађивачи воћа, поврћа, лековитог биља, млека, меса и сл.). Поред наведених, у ове објекте могу се сврстати и објекти за занатске производе (производи од вуне, трске и сл.). Правила за изградњу ових објеката су:

- граде се на земљиштима лошије бонитетне класе (од III);
- поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и градити објекте пословних, услужних и снабдевачких функција;
- обавезан прилазни пут са тврдом подлогом;
- обавезна снабдевеност инсталацијама неопходним за производни процес; препоручује се коришћење алтернативних извора енергије;
- загађене отпадне воде је обавезно пречистити пре испуштања у реципијент;
- неоргански отпад одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду;

Правила за изградњу стаја за гајење стоке – фарме

- стаје за гајење стоке лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта (V - VIII бонитета класе);
- обавезна је израда Процене утицаја на животну средину;
- објекти се не смеју лоцирати на правцу ветрова који дувају ка насељеном месту;
- земљиште не сме бити подводно и мора имати добре отоке атмосферских вода;
- круг фарме мора бити довољно простран да обезбеди функционалну повезаност објекта и мора бити озелењен;
- фарма мора бити ограђена. Висина оgrade је мин. 2,0 м и мора онемогућити пролаз животиња;
- у оквиру фарме обезбедити два одвојена блока: технички (објекти за запослене - пословни објекти, објекат за боравак, као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани - производни део;
- уколико се граде фарме за узгој различитих врста животиња, производне целине за сваку врсту животиња морају бити међусобно удаљене 250-500 м, зависно од капацитета фарме, са посебним улазом и ветеринарско-санитарним чвором;
- повезивање фарме са мрежом јавних путева треба да је прилазним путем са тврдом подлогом или истим коловозним застором као и јавни пут (у дужини од 50м) на који се прикључује, ширине мин. 5,0 м;
- обавезно је снабдевање фарме довољним количином воде која мора бити бактериолошки и хемијски исправна. Унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу;
- објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода. Отпадне воде и осека се обавезно морају пречистити пре испуштања у реципијент;
- обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката;
- могуће је градити и мини фарме (до 50 условних грла стоке) односно мање производне погоне за прераду пољопривредних производа (мини кланице капацитета до 50 условних грла стоке, мини млекарне, млинови, сушаре) уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова.

Правила за изградњу рибњака

- подизање рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту дозвољено је уз сагласност Министарства за пољопривреду, водопривреду и шумарство;
- границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама;
- уколико је могуће, рибњак треба да је ограђен;
- дозвољена је изградња објеката на површини од 20% од укупне површине рибњака;
- рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака;
- рибњак мора бити заштићен од поплава; и
- уклањање смећа и штетних отпадака врши се у оквиру изграђеног техничког уређаја који онемогућава загађење рибњака и његове околине;

Правила за изградњу воћарско - виноградарских кућица

- површина нових парцела на којима се гради виноградарска кућица износи мин. 5000m²;
- облик парцеле је, по могућству, правилан - правоугаони;
- најмање 70 % површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград;
- максимална спратност објекта је По + П + Пк, односно 70,0 m² (затворени део објекта);
- дозвољена је изградња надстрешнице, трема, перголе испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи макс. 120 m²;
- на парцели није дозвољена изградња других објеката; и
- објекат градити од природних материјала.

Објекти на којима се одржавају сточне пијаче, сајмови и изложбе морају да испуњавају следеће услове:

- да се налазе изван насеља;
- да се не граде на земљишту које је подводно и угрожено од поплава;
- да нису удаљени од главног пута;
- да нису за последњих 20 година служили за сточна гробља и јавно ђубриште;
- изложбене просторије могу изузетно да се налазе и у самом насељу;
- да има само један улаз довољно простран и са изграђеним вратима; и
- да има посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу.

Величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да просечна одређена површина се мора повећати за 15% површине на име путева и изградњу манипулативних и санитарних обеката:

- по грлу крупних животиња - 2m²;
- по телету - 1,2m²;
- по овци, односно свињи преко 50kg - 1m²; и
- по јагњету и прасету - 0,5m².

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2460800-D-09.14-548440-/1-22 од 20.12.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-548440-/1-22 од 20.12.2022. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 216/1473 од 27.12.2022. године.

- На предметној локацији нема цевоводе фекалне канализације.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-521407/1 од 21.12.2022. године.

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

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2460800-D-09.14-548440-/1-22 од 20.12.2022. године и Уговор број 2460800-D-09.14-548440-/1-22 од 20.12.2022. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 216/1473 од 27.12.2022. године.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-521407/1 од 21.12.2022. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- До издавања употребне дозволе треба извршити спајање к.п. 14875 и 14876 у КО Лозница.

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 решења о грађевинској дозволи, 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), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.