Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-40821-LOCH-2/2023
Број: 353-9/2023-V
Датум: 08.02.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгана Лукића из Београда-Звездара, војводе Богдана 21 чији је пуномоћник Невена Јанковић за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели 592/5 у КО Руњани**, 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, 145/14,83/2018,31/2019,37/2019,9/2020 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 03/2014 и 13/2018), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 592/5 у КО Руњани, у Лозници, површине укупне 7.175 м², за доградњу и реконструкцију постојећег стамбеног објекта, спратности Су+Пр (сутерен и приземље), укупне БП 140,65 м² и категорије објекта А, класификационог броја 111011.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за пољопривредно земљиште

Правила грађења:	У оквиру пољопривредног земљишта дозвољено је: - извођење свих радова на: мелиорацији, наводњавању, одводњавању земљишта, побољшању плодности земљишта и заштите од ерозије и свих других штетних утицаја на квалитет земљишта - изградња или реконструкција стамбених објеката у оквиру затечених домаћинстава у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства -услови за пољопривредна домаћинства изван грађевинског подручја су следећи: максимална површина парцеле 5 ари, максималан степен заузетости 50%, спратност макс. П (приземље), висина објекта до 5м, највише до 200 m2 стамбеног простора, удаљење објекта од регул. линије или приступног пута 5м, од бочних међа на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м, од бочних међа на делу бочног дворишта осталих орјентација 2,5м, од суседних главних објеката 4м, од задње међе 4м, проценат зеленила на парцели мин. 30%, могућа је изградња помоћних објеката спратности П (П+1-чардаци и сл.),

висине до 5м (8м-чардаци и сл.) постављени на међи уз сагласност суседа или на 1,5м од међе,

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

-затечена домаћинства се задржавају на постојећим локацијама, до привођења намени,

- изградња економских објеката који се користе или су у функцији примарне пољопривредне производње, а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште,

- постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме, изградња и проширење пољских путева, постављање нафтних и геотермалних бушотина, ветрењача (ветроелектрана) и сл. што ће се, у зависности од обима и карактера накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и Урбанистичким пројектима у складу и са другим посебним условима надлежних министарстава и других институција које издају посебне услове (нпр. експлоатације)

- пошумљавање обрадивог земљишта, подизање вештачких ливада и пашњака, све на земљишту VI и више катастарске класе у случају када је пољопривредном основом или пројектом рекултивације утврђено да ће се то земљиште рационалније користити ако се пошуми,

- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста,

- подизање пољозаштитних појасева,

- изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње: објекти за смештај механизације, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева, риба-рибњаци, пијавица, 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.) и др.

Није дозвољена изградња: производних објеката који емитују штетне утицаје на околину. Уколико постоје техничке могућности (електро-енергетски вод), дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система.

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

Капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта за интензивни узгој (фарме) је одређен капацитетом који је дефинисан критеријумима за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину са Листе II - Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину).

а) 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;

-неорганski отпад одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду;

б) Правила за изградњу стаја за гајење стоке – фарме

-стаје за гајење стоке лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта (V - VIII бонитета класе);

-није дозвољена изградња објеката за које је, према Листи 1 и 2 Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезна или се може захтевати процена 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 пространа да обезбеди функционалну повезаност објекта и мора бити озелењен;

-фарма мора бити ограђена. Висина ограде 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 250м 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;

в) 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;

г) Правила за изградњу воћарско - виноградарских кућица

-површина нових парцела на којима се гради виноградарска кућица износи мин. 1000м2;

-облик парцеле је, по могућству, правилан - правоугаони;

-најмање 70 % површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград;

-максимална спратност објекта је По + П + 1, односно 70,0 м2 (затворени део објекта);

-дозвољена је изградња надстрешнице, трема, перголе испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи макс. 120 м2;

-на парцели није дозвољена изградња других објеката; и

-објекат градити од природних материјала.

Објекти на којима се одржавају сточне пијаце, 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 пространи 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 објеката: -по грлу крупних животиња - 2м2; -по телету - 1,2м2; -по овци, односно свињи преко 50кг - 1м2; и -по јагњету и прасету - 0,5м2.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за доградњу и реконструкцију постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели 592/5 у КО Руњани, које је урадио СБЗП "WALL" Лозница, из Лознице, Кнеза Милоша 16 број техничке документације 166/22, август 15.12.2022. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2460800.0-D-09.14-20796-/1-23 од 25.01.2023. године и Уговор бр. 2460800.0-D-09.14-20796-/1-23-UGP од 25.01.2023. године

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 13/78 од 01.02.2023. године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) 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, бр. 2460800.0-D-09.14-20796-/1-23 од 25.01.2023. године и Уговор бр. 2460800.0-D-09.14-20796-/1-23-UGP од 25.01.2023. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. број 13/78 од 01.02.2023. године,
- Идејно решење.

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 за грађевинску дозволу, 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.

ШЕФ ОДСЕКА **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. Владан Трипковић, дипл.простор.план.