

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-26012-LOC-3/2025**

Заводни број: **353-502/2025-V**

Датум: **17.11.2025.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Драгише Матића из Београда чији је пуномоћник Владан Ђурић за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривредног газдинства и објекта за складиштење пољопривредних производа на кат.парцели 4392/2 у КО Ново Село**, 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, 83/18, 31/19, 37/19, 4/20, 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 Просторног плана града Лознице ("Службени лист града Лозница", број 13/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **4392/2 у КО Ново Село**, у укупној површини од **11912,00 м²**, за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривредног газдинства површине **320,00 м²** и објекта за складиштење пољопривредних производа површине **40,00 м²**, укупне БГП **360,00 м²**, категорија стамбеног објекта А са класификационим бројем **111011**.

Процент заузетости на парцели: мах 3,00 %

Процент зелених површина: мин 95,00 %

Постојећи објекти на парцели: неизграђено

Приступ на парцелу: са к.п. број 3206 КО Ново Село

Плански документ: Просторни план града Лознице, намена парцеле је пољопривредно земљиште

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривредног газдинства и објекта за складиштење пољопривредних производа на кат.парцели 4392/2 у КО Ново Село, урађен од стране предузећа „ЂУРИЋ ПРО ГРАДЊА“ из Шапца, под бројем ИДР-5/2025 од септембра 2025. године.

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:

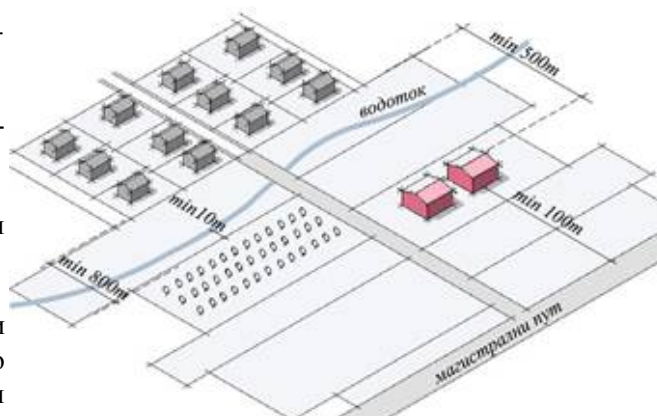
од саобраћајнице (државног пута 1. и 2. реда и општинског пута) - 100m; и

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.

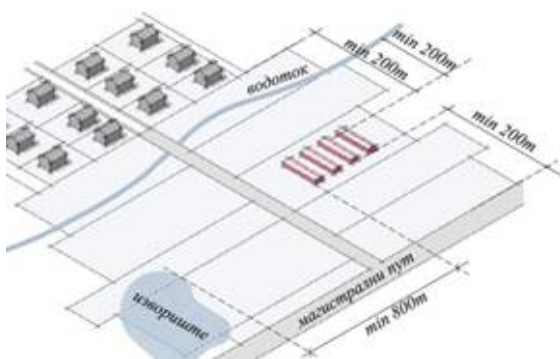
У заштитном појасу између границе пољопривредне парцеле и водотока од 10m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.



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.



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

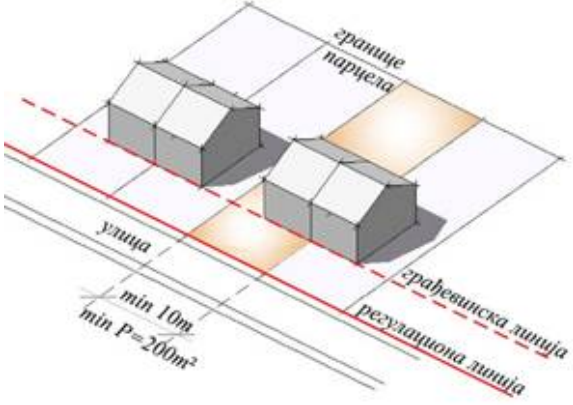
- од стамбених зграда, државних путева 1. , као и већих речних токова - 200m;
- од стамбених зграда, државних путева 2. реда, као и мањих речних токова - 100m; и
- од изворишта водоснабдевања - 800m.

ПОЉОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ ЗА УЗГОЈ СТОКЕ

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 дораве или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

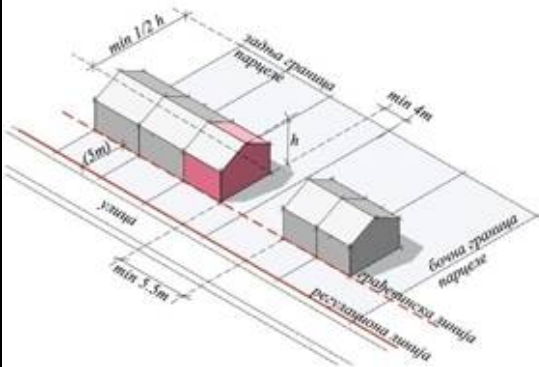
СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ

мин.површина парцеле = 400m ²	мин. површина парцеле= 250m ²
мин. ширина парцеле = 12m	мин. ширина парцеле = 6m
ЈЕДНОСТРАНО УЗИДАНИ / ДВОЈНИ / ПОСЛЕДЊИ У НИЗУ	
	
мин. површина парцеле = 200m ²	
мин.ширина парцеле = 10m	

Позиција породичних и викенд објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката:

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	ПОЗИЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ
	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m, • минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: • на делу бочног дворишта претежно северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm), • на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације = 2,50m, • минимално растојање објекта од задње границе парцеле = 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m).

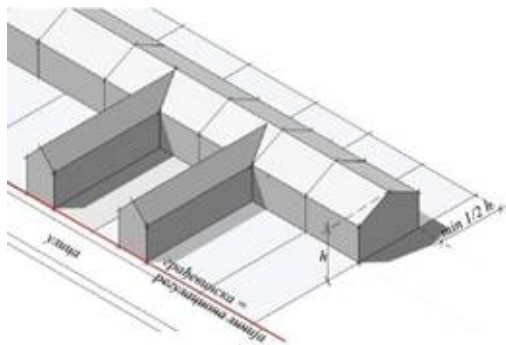
СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ



ПРЕКИНУТИ НИЗ /

ЈЕДНОСТР.УЗИДАНИ /ДВОЛНИ

- минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) = 5,5m,
- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00m,
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).



НЕПРЕКИНУТИ НИЗ

- минимално растојање од бочног суседног објекта = 0,0m,
- растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 0,0m,
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО-МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-442024-/1-25 од 07.11.2025. године и Уговору број 2541200-D-09.14-442024-/1-25-UGP од 07.11.2025. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 240/1247 од 12.11.2025. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-493027/1 од 03.11.2025. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ И РЕШЕЊЕ ПО ЧЛ. 145. ЗАКОНА ЗА ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ И РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ:

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) и Идејни пројекат (ИДП) 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 96/2023).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-442024-/1-25 од 07.11.2025. године и Уговору број 2541200-D-09.14-442024-/1-25-UGP од 07.11.2025. године,
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 240/1247 од 12.11.2025. године,
- Услови "Телеком Србија" АД Београд, број Д209-493027/1 од 03.11.2025. године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу и идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе и решења по чл. 145. Закона 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

Обрадио

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

