

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-2961-LOC-1/2019
Број: 353-40/2019-V
Датум: 21.02.2019. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"АДИЕНТ АУТОМОТИВЕ" ДОО Бања Ковиљача, из Бање Ковиљаче, Улица Маршала Тита број 146ц, Лозница чији је пуномоћник Верослав Јанковић из Новог Сада за издавање локацијских услова за изградњу фабрике за производњу аутомобилских навлака "АДИЕНТ" на КП 4533/2 у КО Лозница**, 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 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15,114/15 и 117/2017), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/15, 96/16 и 120/2017) , Плана генералне регулације за насељено место Лозница ("Службени лист града Лознице", број 03/14 и 13/18) и Плана детаљне регулације индустријске зоне "Шепак" у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 7/07, 1/12 и 17/17), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4533/2 у КО Лозница, у Лозници, површине 43.921 м² за изградњу фабрике за производњу аутомобилских навлака "АДИЕНТ", спратности Пр+1 (приземље и један спрат), укупне БП 17.271,01 м², и категорије објекта А (1,83%), категорије Г (44,18%) и категорије В (53,99%).

ПРЕГЛЕД ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ/КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА					
ОПИС		Површина	ј.м	Шифра	Категорија
1.	Производна хала	6835.31	м ²	125102	В
2.	Администрација	2141.94	м ²	122012	В
3.	Магацин	3780.55	м ²	125222	В
4.	Техничке просторије	1877.78	м ²	122012	В
5.	Технички анекс (котларница, компресорска соба, АБ плато за дизел агрегат)	116.52	м ²	230201	Г
6.	Трафостаница	59.83	м ²	221420	Г
7.	Саобраћајнице, паркинзи, стајалишта	11637.5	м ²	211201	Г
8.	Резервоар за воду	167.32	м ²	125211	Г
9.	Остали објекти, надстрешнице за пушаче и за смеће	483.27	м ²	125231	А

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ ФАБРИКЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ АУТОМОБИЛСКИХ НАВЛАКА "АДИЕНТ"

(План детаљне регулације индустријске зоне "Шепак" у Лозници)

Лака индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за индустрију.....3000 м² Минимална површина парцелезамање производне комплексе. услуге, сервисе, складишта.....1000 м² Максимална површина није ограничена Минимална ширина фронта парцеле....25м за индустрију и 20м за мање производне комплексе,услуге,сервисе,складишта.
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА(КО МПЛЕКСИМА)	Парцела или привредни комплекс који чини једна или више катастарских парцела мора имати приступ на пут (јавна површина) . Унутар једног производног комплекса који има своју јединствену парцелу саобраћај се обавља интерним саобраћајницама.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	Индекс/степен заузетости: -максималан индекс/степен заузетости – максимално 70% Уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс заузетости се може применити на цео комплекс при чему свака парцела која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од планом прописаног. Висинска регулација: -максимална спратност објекта за управне зграде или део објекта до улице П₀+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата) -максимална спратност за технолошко-производни део је П+0 -максимална висина објекта се прилагођава делатностима и технолошким потребама уз поштовање правила за удаљеност од међа Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.2.1-План саобраћаја, регулације и нивелације. - Удаљеност објекта (новоизграђених или доградње) од бочних и задње границе грађевинске парцеле одређује се према висини објекта тако да износи најмање $x/2$ висине вишег објекта, али не мање од 6,0м -Међусобна удаљеност објекта на суседним парцелама (комплексима) износи најмање 10,0 м (дозвољено је одступање уколико је суседна грађевинска парцела функционални део јединственог привредног комплекса и уколико је то условљено технолошким процесима на суседним парцелама). -Распоред и удаљеност објекта унутар комплекса (парцеле) зависи од технолошког процеса .Уколико објекти нису део јединственог комплекса односно јединственог технолошког процеса њихова међусобна удаљеност не може бити мања од 8,0 м. -Између грађевинске и регулационе линије може бити организовано паркирање и портирница -Дозвољена је фазна изградња

	Кровови: Код објеката великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса. Уколико више парцела чини јединствен привредни комплекс истог власника, минималних 20% зеленила се може обезбедити на нивоу целог комплекса, при чему свака парцела у комплексу може имати већи или мањи проценат зеленила од планом прописаног, али се минимум на нивоу комплекса мора задовољити. За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објеката. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, уз обезбеђење минимално 10% зелених површина. Обавезно је формирање заштитне тампон зелене зоне у оквиру сопствених привредних комплекса (парцела) према јавним површинама, речној обали, државном путу и другим саобраћајницама у ширини од минимум 5,0 м. Уколико постоје објекти изграђени са грађевинском дозволом у том појасу, зелени појас тад прекинути.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање путничких возила се регулише у оквиру појединачних комплекса и то: 1 паркинг место на 20 запослених (или за производни, магацински и индустријски објекат 1 паркинг место на 200 м ² корисног простора) Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса а број паркинг места зависи од обима и врсте транспорта за потребе делатности комплекса. Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	Постојећи пословни објекти индустрије се задржавају. Свака интервенција (доградња, адаптација, реконструкција) мора бити у складу са правилима грађења овог плана.
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити више објеката основне и компатибилне намене. У оквиру основне намене дозвољена је изградња објеката компатибилне намене као што су -магацини, надстрешнице, изложбени простор, простор за постројења и опрему, инфраструктурни објекти. Могућа је изградња интерних саобраћајница и платоа.
ОГРАЂИВАЊЕ	Парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде према јавним површинама су прозирне.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	У оквиру индустријске зоне на терену постоје -далековод од 110 кв -гасовод притиска од 50 бара Планира се њихово измештање према условима надлежних органа за управљање том инфраструктуром а самим тим престају да важе њихове заштитне зоне односно посебни услови и ограничења за изградњу испод и у непосредној близини истих. Испод и у заштитној зони далековода од по 25 метара могућа је градња уз израду Елабората на који би сагласност дала

	„Електромрежа Србије“ А.Д.. Заштитна зона гасовода док се не измести или укине је 30 метара обострано. -Обзиром да се ради о Индустријској зони у којој ће бити различити производни или прерађивачки процеси потребно је за сваку катастарску парцелу/технолошки процес предвидети самостални уређај за пречишћавање отпадних вода како би се испоштовао услов о квалитету испуштених отпадних вода у градску канализацију.
--	---

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРАТЕЋЕ ОБЈЕКТЕ (План генералне регулације за насељено место Лозница)

Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћних објеката П -максимална висина помоћног објекта 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према наведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.
Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Минимална ширина заштитног зеленог појаса према приступној саобраћајници 10,0 м
Посебни услови:	На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу фабрике за производњу аутомобилских навлака "АДИЕНТ" на КП 4533/2 у КО Лозница, које је урадио "ПРО ЕНЕРГО" ДОО Нови Сад, Привредникова 6, 21000 Нови Сад, број 010240-РЕ/19-153_ADS, јануар 2019. године.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19 од 19.02.2019. године и Уговор бр. 8J.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19-UGP од 20.02.2019. године.

На основу увида у идејно решење број број 010240-PE/19-153_ADS, јануар 2019. године, копију плаана и катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:
Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Лозница (за изградњу ТС 35/10 kV "Лозница 5").

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 14/217 од 14.02.2019. године.
- Изграђени фекални колектор у Улици I индустријске зоне тренутно није у функцији, потребно је изградити потисни цевовод како би се обезбедило несметано функционисање.

ГАСНА МРЕЖА

- Планирани објекат је могуће прикључити на гасну мрежу према условима ЈП "Лозница-гас", ДОО Лозница, број LG-153/19 од 14.02.2019. године.

ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ

- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09.33 број 217-2393/19-1 од 20.02.2019. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-79757/1 од 21.02.2019. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

- Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада, према условима ЈКП "Наш Дом" Лозница број 1806 од 14.02.2019. године.

ЈП "СРБИЈАГАС" НОВИ САД, СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ

- Према условима ЈП "Србијас" Нови Сад, Сектор за развој, број ОР064/19 (157/19) од 21.02.2019. године за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода.

- Прикључни гасовод за ГМРС "Вискоза", транспортни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (МОР) 50 bar, наведен у Информацији о локацији, стављен је ван функције и самим тим престају да важе заштитне зоне, односно посебни услови и ограничења за изградњу.

Како гасовод није физички уклоњен са локације, потребно је предузети прописане мере заштите људи и имовине при извођењу радова у непосредној близини гасовода или при његовом евентуалном уклањању.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

- Планирани објекат је могуће прикључити условима за пројектовање ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-196/1 од 14.02.2019. године.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

- Према Листу непокретности број 11510 у КО Лозница, издатом од стране Службе за катастар непокретности Лозница, предметна катастарска парцела је према врсти земљишта у грађевинском подручју.

- Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње, односно реконструкције недостајуће инфраструктуре (а у вези услова "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8J.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19 од 19.02.2019. године и Уговор бр. 8J.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19-UGP од 20.02.2019. године и услова ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 14/217 од 14.02.2019. године), сходно чл. 135. став 10. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обратити се захтевом Одељењу за привреду и локални економски развој Градске управе Лозница, надлежном за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја пројекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", број 135/04 и 36/09).

Уколико се одлучи да је потребна израда студије о процени утицаја пројекта на животну средину, исту приложити уз пројекат за грађевинску дозволу, сходно чл. 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 72/2018), односно уколико се одлучи да није потребна израда студије приложити решење надлежног органа.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ:

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ :

- Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) и Идејни пројекат (ИДП) за пратеће објекте 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 72/2018).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19 од 19.02.2019. године и Уговор бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-51794-/1-19-UGP од 20.02.2019. године,
- Услови "Лозница-гас"ад Лозница, бр. LG-153/19 од 14.02.2019. године,
- Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, бр. 14/217 од 14.02.2019. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, 09.33 број 217-2393/19-1 од 20.02.2019. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-79757/1 од 21.02.2019.,
- Услови ЈКП "Наш дом" Лозница, бр. 1806 од 14.02.2019. године,
- Услови "Србијагас" Нови Сад, број ОР064/19 (157/19) од 21.02.2019. године,
- Услови ЈП" Лозница развој" Лозница, број 03-196/1 од 14.02.2019. 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.

ОБРАДИО

Биљана Илић,
дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић,
дипл.простор.план.