

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

ROP-LOZ-29241-LOCH-2/21

Број: 353-400/21-V

Датум: 29.11.2021. године

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "MINTH AUTOMOTIVE EUROPEДОО из Лознице, Јована Цвијића 20, за издавање локацијских услова за изградњу производно-пословног објекта VII са складишним објектом UB03, складиштем отпада, котларницом, надстрешницом за пушаче и колском вагом на КП 4533/40 КО Лозница, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана детаљне регулације индустријске зоне "Шепак" у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 7/07, 1/12, 17/17, 4/19 и 8/21), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4533/40 КО Лозница, површине 74.078,00 м², за изградњу производно-пословног објекта VII са складишним објектом UB03, складиштем отпада, котларницом, надстрешницом за пушаче и колском вагом, укупне БП 44.423,06 м².

Производно-пословни објекат – спратности П+2, БП 39.586,10 м², категорија објекта В, класификациони број 125103 за производни део и 122012 за пословни део.

Складишни објекат UB03 – спратности П+1, БП 4.274,93 м², категорија објекта В, класификациони број 125222.

Складиште отпада – приземље, БП 269,27 м², категорија објекта Б, класификациони број 125221.

Котларница - БП 204,23 м², надстрешница за пушаче 24,00 м² и колска вага 64,53 м².

У производном делу објекта VII ће се одвијати завршна обрада и склапање готовог производа.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу производно-пословног објекта VII са складишним објектом UB03, складиштем отпада, котларницом, надстрешницом за пушаче и колском вагом на КП 4533/40 КО Лозница, које је урадио "Конструктор консалтинг" ДОО из Београда, Улица ослобођења 10, број ИДР- 25/21 из августа 2021. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за индустрију.....3000 м ²
	Минимална површина парцеле за мање производне комплексе, услуге, сервисе, складишта.....1000 м ²
	Максимална површина није ограничена
	Минимална ширина фронта парцеле.....25 м за индустрију и
	Минимална ширина фронта парцеле.....20 м за мање производне комплексе, услуге, сервисе, складишта.

ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА (КОМПЛЕКСИМА)	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 P_0+P+2 (подрум, приземље, 2 спрата) -максимална спратност за технолошко-производни део је $P+0$ а може се повећати у зависности од технолошких потреба производног процеса -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 $h/2$ 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 објекта 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 1паркинг место на 200 м² 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 оградити зиданом или транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде према јавним површинама су прозирне.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	С 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.

Слободна зона

За парцеле у оквиру Слободне зоне важе Правила грађења као у тачки- Индустрија,грађевинарство,занатство и мануфактурна производња,складишта- осим у делу који се односи на паркирање, зеленило,ограђивање.

Паркирање:

-Паркирање унутар слободне зоне ,предвидети у оквиру сопствене парцеле

Уколико мере царинске контроле изискују односно уколико Комисија за утврђивање испуњености услова за почетак рада слободне зоне наложи могуће је паркирање предвидети у оквиру слободне зоне али ван дела који подлеже царинској контроли.

-Зеленило:

Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 15% површине парцеле односно комплекса

-Ограђивање:

Обавезно ограђивање слободне зоне оградом која је прописана и за индустријске,радне и пословне објекте ,мак.висине 2.20 м. Зону видљиво обележити и означити улаз-излаз из зоне.

-Постоји могућност изградње терминала, за потребе Слободне зоне, на парцели која је у власништву града Лознице (тако би терминал био у надлежности Града) или појединачно односно за сваког привредника понаособ.

-У оквиру Слободне зоне могуће је предвидети и царинску контролу.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ"

Планирани објекат је могуће изградити у свему према Условима АД "Електромреже Србије" Београд, број 130-00-УТД-003-1367/2021 од 21.09.2021. године.

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према

условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница број 20700-D-09.14-202966-/1-21 од 13.09.2021. године и Уговору бр. 20700-D-09.14-202966-/1-21 УГП од 14.09.2021. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 190/1144 од 15.09.2021. године.

ГАСНА МРЕЖА

Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-529/21 од 25.11.2021. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број D209-413873/1 од 23.09.2021. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-17437/21-1 од 22.11.2021. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-17436/21-1 од 22.11.2021. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-785/2 од 13.09.2021. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ И РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

- 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/19).

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 73/19).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- "Електромрежа Србије" АД Београд, бр. 130-00-УТД-003-1367/2021 од 21.09.2021. године.
- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 20700-D-09.14-202966-/1-21 од 13.09.2021. године и Уговор бр. 20700-D-09.14-202966-/1-21 УГП од 14.09.2021. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, бр. LG-529/21 од 25.11.2021. године
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 190/1144 од 15.09.2021. године.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број D209-413873/1 од 23.09.2021. године
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-17437/21-1 од 22.11.2021. године и број 217-17436/21-1 од 22.11.2021. године.
- КЈП "Наш дом" Лозница, број 1880 од 13.09.2021. године,
- ЈП "Лозница развој" Лозница, бр. 03-785/2 од 13.09.2021. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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.

Уз захтев за грађевинску дозволу приложити сагласност Јавног предузећа "Електромрежа Србије" из Београда која је добијена на Елаборат урађен у складу са условима ЕМС број 130-00-УТД-003-1367/2021 од 21.09.2021. године.

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

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

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 за грађевинску дозволу или решења по члану 145. Закона, издати 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.

ОБРАДИЛА

Мирјана Матовић Марковић,
дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.