

Република Србија
 ГРАД ЛОЗНИЦА
 ГРАДСКА УПРАВА
 Одељење за планирање и изградњу
 Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-12201-LOC-1/20
Број: 353-145/20-V
 Датум: 24.06.2020. године
 Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву "MINTH AUTOMOTIVE EUROPE" ДОО из Лознице, Јована Цвијића 20, за издавање локацијских услова за изградњу производно-пословног објекта IV на КП 4533/48 и 4533/1 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), 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", бр. 68/19) и Плана детаљне регулације индустријске зоне "Шепак" у Лозници ("Службени лист града Лознице", број 7/07, 1/12, 17/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4533/48 и 4533/1 КО Лозница, површине 170.148,00 м², за изградњу производно-пословног објекта IV, спратности: производни део Пр, пословни део Пр+2, укупне БП 24.021,57 м², категорија објекта В, класификациони број производног дела 125103, пословног дела 122012.

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

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу производно-пословног објекта IV на КП 4533/1 и 4533/48 КО Лозница, које је урадио "Конструктор консалтинг" ДОО из Београда, Улица ослобођења 10, број ИДР- 13/20 из маја 2020. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Лака индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Минимална површина парцеле за индустрију.....3000 м2 Минимална површина парцеле за мање производне комплексе, услуге, сервисе, складишта.....1000 м2 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

	<p>представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од планом прописаног.</p> <p>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 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</p> <p>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</p> <p>Кровови: Код објекта великих габарита препоручују се равни или коси кровови који су минималног нагиба 6°.</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	<p>Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле односно комплекса.</p> <p>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.</p> <p>За већ изграђене комплексе-парцеле у оквиру којих није обезбеђено 20% зеленила, не може се дозволити изградња нових и доградња и надзиђивања постојећих објекта. Изузетно се може дозволити изградња, доградња и надзиђивање у циљу побољшања услова заштите животне средине, уз обезбеђење минимално 10% зелених површина.</p> <p>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.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>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 м² корисног простора)</p> <p>Паркирање теретних возила се регулише у оквиру појединачних комплекса а број паркинг места зависи од обима и врсте транспорта за потребе делатности комплекса.</p> <p>Могуће је формирање заједничког паркинга за више комплекса у оквиру кога је неопходно обезбедити потребан број паркинг места.</p>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА	Постојећи пословни објекти индустрије се задржавају. Свака интервенција (доградња, адаптација, реконструкција) мора бити у складу са правилима грађења

ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	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	С обзиром да се ради о Индустијској 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.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ"

Планирани објекат је могуће изградити у свему према Условима АД "Електромереже Србије" Београд, број 130-00-УТД-003-768/2020 од 12.05.2020. године.

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-09.14-148617-/1-20 од 08.06.2020. године и Уговору бр. 8J.1.1.0-D-09.14-148617-/1-20-УГП од 08.06.2020. године.

Прикључак предметног објекта није могуће без предходне реализације УПП број 8J.1.1.0-D-09.14-157595-/1-19 од 17.05.2019. године прикључења објекта на снагу од 6 MW.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну и канализациону мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 59/566 од 17.06.2020. године.

ГАСНА МРЕЖА

Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-295/20 од 03.06.2020. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-161473/1 од 12.06.2020. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-7972/20-1 од 15.06.2020. 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 03-364/1 од 11.06.2020. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- 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).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- "Електомрежа Србије" АД Београд, бр. 130-00-УТД-003-768/2020 од 12.05.2020. године.
- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-148617-/1-20 од 08.06.2020. године и Уговору бр. 8Ј.1.1.0-Д-09.14-148617-/1-20- УГП од 08.06.2020. г.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, бр. LG-295/20 од 03.06.2020. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 59/566 од 17.06.2020. г.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-161473/1 од 12.06.2020. године
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-7972/20-1 од 15.06.2020. г.
- КЈП "Наш дом" Лозница, број 1835 од 05.06.2020. године
- ЈП "Лозница развој" Лозница, бр. 03-364/1 од 11.06.2020. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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 8Ј.1.1.0-Д-09.14-148617-/1-20 од 08.06.2020. године), сходно чл. 135. став 11. 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.

Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела

број 4533/48 и 4533/1 КО Лозница.

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.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења за грађевинску дозволу, издато 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.