

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-12030-LOC-1/2019
Број: 353-119/2019-V
Датум: 31.05.2019. 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 индустријског комплекса **MINTH** (производно-пословног објекта II, објекта за третман отпадних вода са складиштем, складишта запаљивих течности, приручног складишта, портирнице и надстрешнице за пушаче) 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-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), 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.113/15, 96/16 и 120/17) 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 170.148,0 м², за изградњу индустријског комплекса **MINTH** (производно-пословног објекта II, објекта за третман отпадних вода са складиштем, складишта запаљивих течности, приручног складишта, портирнице и надстрешнице за пушаче, спратности: производни део Пр+1, пословни део Пр+2, објекта за третман отпадних вода са складиштем Пр+1, складишта запаљивих течности Пр, приручног складишта Пр, портирнице Пр и надстрешнице за пушаче Пр), укупне БП 42.903,74 м² (производно-пословни део 34.979,56 м², објекта за третман отпадних вода са складиштем 7.070,94 м², складишта запаљивих течности 514,45 м², приручног складишта 298,63 м², портирнице 14,60 м² и надстрешнице за пушаче 25,56 м²), категорија објекта В, класификациони број производног дела 125103, пословног дела 122012.

У производном делу објекта ће се одвијати процес елокмирања алуминијумских делова за аутомобилску индустрију.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу производно-пословног објекта II, објекта за третман отпадних вода са складиштем, складишта запаљивих течности, приручног складишта, портирнице и надстрешнице за пушаче на КП 4533/48 и 4533/1 КО Лозница, које је урадио "Конструктор консалтинг" ДОО из Београда, Улица ослобођења 10, број ИДР- 14/19 из априла 2019. године.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу производно-пословног објекта II, објекта за третман отпадних вода са складиштем, складишта запаљивих течности, приручног складишта, портирнице и надстрешнице за пушаче на КП 4533/48 и 4533/1 КО Лозница, које је урадио ЦПИ "Цептинг" ДОО из Београда, Гандијева 76-а, број Л-20/19 из маја 2019. 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 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 1 паркинг 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 оградјивати 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.

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-003-591/2019-003 од 23.05.2019. године.

У случају градње у зони заштитног појаса далековода или у близини потребна је сагласност ЕМС на Елаборат.

Препорука је да се било који објекат планира ван заштитног појаса далековода како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода.

Препорука је да се минимално растпјање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12м, што не искључује потребу за Елаборатом.

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 8Ј.1.1.0-D-09.14-157595-/1-19 од 17.05.2019. године и Уговору бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-157595-/1-19-УГПод 17.05.2019. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 64/600 од 27.05.2019. године.

Изграђени фекални колектор у Улици I индустријске зоне тренутно није тренутно у

функцији, потребно је изградити потисни цевовод како би се обезбедило несметано функционисање.

ГАСНА МРЕЖА

Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-187/19 од 24.05.2019. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-216766/1 од 25.03.2019. 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 217-7501/19-1 од 30.05.2019. године.

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-7503/19-1 од 30.05.2019. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ОДЛАГАЊА ОТПАДА

Обезбедити простор за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада, Услови КЈП "Наш дом" Лозница, број 1810 од 17.05.2019. године.

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

Услови ЈП "Лозница развој" Лозница број 03-612/1 од 17.05.2019. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

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 72/18).

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 72/18).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-157595-/1-19 од 17.05.2019. год. и Уговор бр. 8Ј.1.1.0-D-09.14-157595-/1-19- УГП од 17.05.2019. год.
- "Електомрежа Србије" АД Београд, бр. 130-00-УТД-003-591/2019-003 од 23.05.2019. год.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, бр. LG-187/19 од 24.05.2019. године,
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 64/600 од 27.05.2019. године,
- Услови "Телеком Србија" Београд, број А332-216766/1 од 25.03.2019. године,

- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница, број 03-612/1 од 17.05.2019. године,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-7501/19-1 од 30.05.2019. г.,
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-7503/19-1 од 30.05.2019. г.,
- КЈП "Наш дом" Лозница, број 1810 од 17.05.2019. 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 ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 64/600 од 27.05.2019. 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 доволу, 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 доволу 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 по члану 145. Закона, односно решења за грађевинску доволу, 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.