Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
ROP-LOZ-29441-LOCH-8/2023
Број: 353-150/2023-V
Датум: 22.05.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"NATURA TRADE" д.о.о. Лозница, улица Бањска бб, за измену локацијских услова због измене грађевинске дозволе за изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 4533/5 КО Лозница, к.п. 4533/25 КО Лозница, к.п. 4533/36 КО Лозница и к.п. 4533/12 КО Лозница (деоница интерне саобраћајнице)**, 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, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођења 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 изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС

- **број катастарске парцеле: 4533/5, 4533/25, 4533/36 и 4533/36 и 4533/12 (интерна саобраћајница);**
- **катастарска општина: све у Лозници;**
- **површине катастарских парцела: к.п. 4533/25=3.124,00 м², к.п. 4533/5=12.719,00 м², к.п. 4533/12=1.602,00 м² и к.п. 4533/36=2.560,00 м²;**
- **степен заузетости парцеле: 62.66%;**
- **проценат зелених површина: 23.27%;**
- **висина објекта: 8.30 м (слеме);**
- **бруто површина објекта: 12.534,59 м²;**
- **спратност објекта: Пр+0 (приземље);**
- **класа и намена објекта: категорија објекта В, класификациони број 125103;**
- **паркирање: 18 паркинг места (1 пм/20запослених);**
- **постојећи објекти на парцели: према листу непокретности број 11470 КО Лозница на к.п. 4533/5 КО Лозница постоји изграђен објекат (ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА – ИНДУСТРИЈСКИ ОБЈЕКАТ, производна хала – објекат има одобрење за градњу а нема одобрење за употребу); према листу непокретности број 11470 КО Лозница, на к.п. 4533/25 КО Лозница део зграде се налази на катастарској парцели у површини од 3.124, 00 м², (ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА – ИНДУСТРИЈСКИ ОБЈЕКАТ, производна хала – објекат има одобрење за градњу а нема одобрење за употребу); према листу непокретности број 11470 КО Лозница, на к.п. 4533/12 КО Лозница нема изграђених објеката; према листу непокретности број 11470 КО Лозница на к.п. 4533/36 КО Лозница нема изграђених објеката;**

- **приступ на парцелу: омогућен преко интерних саобраћајница, (к.п. број 4533/4 КО Лозница и 4533/12 КО Лозница);**

Саставни део ових Локацијских услова је:

Идејно решење (Главна свеска) за изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 4533/5 КО Лозница, 4533/25 КО Лозница, 4533/12 КО Лозница (деоница интерне саобраћајнице) и 4533/36 КО Лозница, урађено од стране Пројектовање објеката и извођење грађевинских радова"АРХИТЕКТОН-01 д.о.о. Лозница, број 03/04-23 из априла 2023. године, Лозница;

Идејно решење (Пројекат архитектуре) за изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 4533/5 КО Лозница, 4533/25 КО Лозница, 4533/12 КО Лозница (деоница интерне саобраћајнице) и 4533/36 КО Лозница, урађено од стране Пројектовање објеката и извођење грађевинских радова"АРХИТЕКТОН-01 д.о.о. Лозница, број 01-09-21 из септембра 2021. године, Лозница,

Идејно решење (Машинске инсталације) за изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 4533/5, 4533/25, 4533/39 КО Лозница и 4533/12 КО Лозница (деоница интерне саобраћајнице), урађено од стране Пројектовање објеката и извођење грађевинских радова"АРХИТЕКТОН-01 д.о.о. Лозница, број G-4-08/21 из августа 2021. године, Лозница и

Идејно решење за испуњеност безбедносних услова за изградњу индустријског објекта – производна хала са прикључним гасоводом и МРС на к.п. 4533/5, 4533/25, 4533/39 КО Лозница и 4533/12 КО Лозница (деоница интерне саобраћајнице), урађено од стране Пројектовање објеката и извођење грађевинских радова"АРХИТЕКТОН-01 д.о.о. Лозница, број B-4-08/21 из августа 2021. године, Лозница

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 ОБЈЕКАТА	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 По+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
	Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.2.1-План саобраћаја, регулације и нивелације.

	- Удаљеност објеката (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 објеката 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 објеката 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 комлексе-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 ОБЈЕКАТА 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 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 3.2.3. Лака 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 ,мах.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

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2540400-D-09.14-187542-/1-23 од 03.05.2023. године и Уговор бр. 2540400-D-09.14-187542-/1-23 од 03.05.2023. године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 92/486 од 09.05.2023. године.

ГАСНА МРЕЖА

Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-718/23 од 05.05.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број Д209-185982/1 од 09.05.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-4096/23-1 од 11.05.2023. године (Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија)

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-14768/21-1 од 08.10.2021. године (Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија)

ЈП "ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ"

Према условима ЈП "Лозница развој" Лозница, број 03-264/-1 од 10.05.2023. године.

КЈП "НАШ ДОМ"

Према Условима КЈП "НАШ ДОМ", број 1949 од 04.05.2023. 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

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, бр. 2540400-D-09.14-187542-/1-23 од 03.05.2023. године и Уговор бр. 2540400-D-09.14-187542-/1-23 од 03.05.2023. године.
- Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница, бр. 92/486 од 09.05.2023. године.
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, бр. LG-718/23 од 05.05.2023. године.
- Услови "Телеком Србија" Београд, број Д209-185982/1 од 09.05.2023. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-4096/23-1 од 11.05.2023. године.
- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-14768/21-1 од 08.10.2021. године.
- Услови ЈП "Лозница развој" Лозница, број 03-264/-1 од 10.05.2023. године.
- Услови КЈП "НАШ ДОМ", број 1949 од 04.05.2023. године.
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- *За изградњу планираног објекта није потребно спровођење процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе Пројеката за које је обавезна процена утиција и Листе Пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа I и II).*
- На основу Закона о планирању и изградњи, члан 53а став 2 потребно је пре издавања употребне дозволе извршити спајање предметних катастарских парцела (к.п. 4533/5, к.п. 4533/25 и 4533/36 КО Лозница).
- Катастарска парцела број 4533/12 КО Лозница представа деоницу интерне саобраћајнице која се мора задржати као посебна грађевинска парцела како би се обезбедио приступ инсталацијама ради одржавања.
- 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.
- Делатност која се обавља унутар објекта је производња амбалаже од папира без штампања и бојења у количини од 6 тона на дан.

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.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.