Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-15291-LOC-2/2023
Заводни број: 353-354/2023-V
Датум: 27.09.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Михаила Рисојевића из Лешнице, Трг Ослобођења 8 чији је пуномоћник "ПИН" ДОО Лозница за издавање локацијских услова пословног објекта-пржионица кафе П+1 са прикључним гасоводом и мерно регулационом станицом И УГИ на катастарској парцели број 2169/1 КО Лешница**, 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, 145/14,83/2018,31/2019, 37/2019,9/2020,52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 2169/1 у КО Лешница, површине 9.705 м², за изградњу пословног објекта-пржионица кафе са прикључним гасоводом и мерно регулационом станицом И УГИ, спратности П+1, БП 2.120,82 м^2, категорије објекта V, класификационог броја 125103.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословног објекта-пржионица кафе П+1 са прикључним гасоводом и мерно регулационом станицом И УГИ на катастарској парцели број 2169/1 КО Лешница, урађен од стране "PIN" ДОО Лозница, број ИДР 63-0/2022, септембар 2022. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПОСЛОВАЊЕ (Зона V, целине V1, V2, V3 и V4)

- **Основна намена**: производња и пословање (секундарне делатности)

У оквиру секундарних делатности могућа намена је:

- Индустријска производња (лака индустрија)

- Производња за потребе грађевинарства

- Складишта

- Сервиси

- Услужне и комерцијалне делатности

- и друге компатибилне намене

Становање није дозвољено. На објектима затеченог становања у радној зони могуће је само инвестиционо одржавање до привођења простора планираној намени.

Дозвољене су следеће делатности:

- Лака индустрија (прерађивачка) обухвата низ индустријских грана које своју производњу базирају на средствима за потрошњу. Ту спадају: прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, индустрија коже, гуме и обуће, индустрија дувана, лака хемијска индустрија, индустрија намештаја као и фабрике за производњу целулозе и папира.
- Грађевинарство
- Сервиси за поправку возила и механизације
- Магацински и складишни простор
- Трговина на велико и мало
- Пословне функције и услуге
- Енергетски и комунални објекти
- Саобраћајни терминали, паркинзи, гараже.

Правила грђења важе и за привредни комплекс који чини јединствену функционалну целину заједно са свим пратећим и помоћним објектима а који функционишу или се планирају на једној или више катастарских парцела које су у истом власништву.

Дефинисани параметри морају бити задовољени у оквиру максималних дозвољених могућности при свакој новој изградњи, при чему се сви параметри могу применити на:

- на једној парцели, уколико се цео привредни комплекс планира на једној парцели
- на више катастарских парцела, уколико се привредни комплекс планира на више катастарских парцела које су у истом власништву, у том случају се потребе за паркирањем и озелењавањем могу задовољити у оквиру комплекса

Компатибилне намене:

Уз производњу и пословање (секундарне делатности), као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- комуналне површине и зеленило. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за компатибилну намену.

Лака индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта и комерцијалне и услужне делатности, сервиси

Услови за формирање парцеле:

1. **За лаку индустрију, грађевинарство, занатство и мануфактурну производњу, складишта**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 18.0 m и минималне површине 1500 m^2;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 25.0 m и минималну површину 2000 m^2;

2. **За комерцијалне и услужне делатности (мегамаркети, већи угоститељски објекти), сервиси**

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 14.0 m и минималне површине 600 m^2;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 800m^2;

изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута за производњу и пословање

Број објеката на парцели:

1. **За лаку индустрију, грађевинарство, занатство и мануфактурну производњу, складишта**

- на грађевинској парцели планираној за производњу и пословање број објеката зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња других објеката у функцији производње, магацини, гараже, надстрешнице;
- у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, ови објекти не улазе у обрачун урбанистичких параметара;
- за све помоћне објекте и надстрешнце важе правила хоризонталне регулације као за основни објекат.

2. **За комерцијалне и услужне делатности (мегамаркети, већи угоститељски објекти), сервиси**

- на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу;
- у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара;

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 3.1-3.23 *Регулационо нивелациони план.*
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, важи минимално удаљење од 5 m за све суседне парцеле.

Индекс заузетости:

- максимални индекс заузетости на парцели је 60%.
- уколико парцеле чине јединствен привредни комплекс истог власника, максимални индекс зауаетости се може применити на цео комплекс при чему свака парцела која представља део комплекса може имати већи или мањи индекс заузетости од планом прописаног.

Спратност и висина објекта:

1. **За лаку индустрију, грађевинарство, занатство и мануфактурну производњу, складишта**

- максимална планирана спратност управног (дела) објекта је П+3
- максимална спратност и висина производног дела зависи од технолошког процеса.

2. **За комерцијалне и услужне делатности (мегамаркети, већи угоститељски објекти...), сервиси**

- максимална планирана спратност је П+2+Пк.

Услови за слободне и зелене површине:

- минимални проценат незастртих зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи 25%.

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте;
- свака денивелација се решава у оквиру парцеле;
- приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- минимално растојање објекта од бочних и задње граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 5 m;
- санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле. Ако се гради потпорни зид на међи потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објеката, али не мање од 8 m.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- други објекат на парцели се може поставити на удаљењу од 0 m од основног објекта или на прописаном растојању у наредном ставу;
- минимално међусобно растојање пословних и производних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 3 m.

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. Могућа је изградња објеката у низу ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Архитектонско обликовање:

- објекти се граде у складу са технолошким процесом;

- тежити једноставним сведеним формама, посебно код објеката великих волумена;
- примењени материјали морају да буду трајни и еколошко прихватљиви.

Услови за уређење парцеле:

- није дозвољено складиштење материјала и сировина тако да оне буду видљиве ван производног комплекса;
- није дозвољено складиштење готових производа тако да они буду видљиви ван производног комплекса;
- све незастрте површине се морају озеленети и уредити;
- Уколико се поставља транспарентна ограда комбиновати је са оградним зеленилом;
- објекти се морају одржавати, а фасаде редовно освежавати. Сви постојећи објекти лошег бонитета (фасаде, крова, браварије, столарије…) морају се или уклонити или реконструисати;
- слободне просторе уредити за боравак на отвореном, пејзажним уређењем, садњом вегетације која ће правити засен и сл.
- према суседним блоковима и парцелама јавне и стамбене намене формирати тампон заштитног зеленила комбинацијом виских и жбунастих структура, минималне ширине 1,5 m.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима за паркирање (табела бр.4 Нормативи за паркирање)
- све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (једно стабло на 100 m^2 паркинг површине);

Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 2,2 m;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 2,2 m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле,

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну мрежу и канализациону мрежу или изграђену водонепропусну септичку јаму до изградње канализационе мреже ,електричну енергију, а пожељно је и мрежу електронске комуникације, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Инжењерскогеолошки услови:

- за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објекта, а према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 73/2019), урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15, 95/18-др.закон и 40/21).

Правила за посебне објекте у комплексима (лаку индустрију, грађевинарство, занатство и мануфактурну производњу, складишта):

- дозвољава се изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др.;
- посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија;
- дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају значајно сагледљивост објеката. Потребна је верификација идејног пројекта на Комисији за планове, пре издавања Грађевинске дозволе.

Спровођење плана за производњу и пословање:

- директно спровођење ПГР за постојеће комплексе и нове комплексе величине до 2 ha,
- УП за нове комплексе веће од 2 ha.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-249567-/1-23 од 12.16.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-249567-/1-23-UGP од 12.06.2023. године.

ГАСОВОДНА МРЕЖА

- Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница број ЛГ-754/23 од 26.09.2023.године.

МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ

- Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-7896/23-1 од 20.09.2023.године.
- Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-7898/23-1 од 20.09.2023.године.

"ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ" ЛОЗНИЦА

-Према условима "Лозница развој" Лозница број 03-538/1 од 21.09.2023.године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

-Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 118/633 од 15.06.2023.године.

ЈКП "НАШ ДОМ" ЛОЗНИЦА

-Према условима ЈКП "Наш дом" Лозница 1959 од 13.06.2023.године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

-Према условима "Телеком Србија" АД Београд Д209-247925/1 од 09.06.2023.године.

МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Имајући у виду одговор надлежног министарства, број 353-02-02183/2023-04 од 24.07.2023.године, на захтев за податак о томе да ли је у вези са изградњом објекта потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије, **потребно је да се обратите директно, писменим путем, са потребном документацијом, Министарству за заштиту животне средине, Сектор за управљање животном средином, Одељење за процену утицаја на животну средину.**

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- 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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број 2540400-D-09.14-249567-/1-23 од 12.16.2023. године и Уговор број 2540400-D-09.14-249567-/1-23-UGP од 12.06.2023. године,

-Услови ЈП "Водовод и канализација" Лозница број 118/633 од 15.06.2023.године,

- Услови "Лозница развој" Лозница број 03-538/1 од 21.09.2023.године,

- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница број ЛГ-754/23 од 26.09.2023.године,

-Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-7896/23-1 од 20.09.2023.године,

-Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-7898/23-1 од 20.09.2023.године,

- ЈКП "Наш дом" Лозница 1959 од 13.06.2023.године,

-"Телеком Србија" АД Београд Д209-247925/1 од 09.06.2023.године,

- Допис Министарства заштите животне средине број 353-02-02183/2023-04 од 24.07.2023.године,

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

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

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обратити се захтевом Министарству за заштиту животне средине, Сектор за управљање животном средином, Одељење за процену утицаја на животну средину, 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. 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/2019), односно уколико се одлучи да није потребна израда студије приложити решење надлежног органа.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.