Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-36684-LOCH-3/2023
Заводни број: 353-492/2023-V
Датум: 26.12.2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по усаглашеном захтеву **Будимира Гачића из Лозничког поља, Тичарска 1 чији је пуномоћник "ПИН" ДОО Лозница за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта-радионица за обраду метала, спратности Пр до Пр+1 на кат.парцели 4533/60 у КО Лозница,** на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14,145/14,83/18 и 31/19, 37/19, 9/20,52/21 и 62/23") и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 87/23) 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 изградњу пословног објекта-радионица за обраду метала, површине 16.581,00м^2, спратности Пр до Пр+1 на кат.парцели 4533/60 у КО Лозница, БП 2.804,76 м^2, категорије В, класификационог броја 125102.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта-радионица за обраду метала, спратности Пр до Пр+1 на кат.парцели 4533/60 у КО Лозница, урађен од стране „ПИН“, ДОО Лозница, број техничке документације 35-0/23, новембар 2023. Лозница.

-планski документ: План детаљне регулације индустријске зоне "Шепак" у Лозници

-намена:индустрија, грађевинарство, занатство и мануфактурна производња, складишта

-индекс заузетости: 15,30%

-паркинг места: 29 путничка возила и 5 теретна возила

-превиђена удаљења: приказана на графичком прилогу

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

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….25м за индустрију и 20м 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 $П_о$+П+2 (подрум, приземље, 2 спрата) -максимална спратност за технолошко-производни део је П+0 а може се повећати у зависности од технолошких потреба производних 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.б.-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 х/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: 1паркинг место на 20 запослених (или за производни, магацински и индустријски објекат 1паркинг место на 200 м^2 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	-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.

Општа правила грађења

Сва правила су дата као максимална (спратност, индекс заузетости) и минимална (растојања, проценат зелене површине, услови за паркирање).

Овим планом се дефинише основна намена али и могућност комбиновања компатибилних намена са основном наменом. Објекат компатибилне намене може се градити као монофункционалан на површинама планираним за друге доминантне намене или као вишефункционалан под условом да својом компатибилном функцијом не ремети основну функцију намене у којој се налази.

У оквиру обухвата дефинисане су намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. Правила организације простора дефинисана су кроз заступљеност и интензитет коришћења простора у оквиру одређене функције.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубини комплекса.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности.

За целу зону ће се дефинисати општи услови изградње објеката. Посебни услови, уколико их има дефинисаће се урбанистичким пројектима у складу са појединачним захтевима потенцијалних инвеститора и планираном изградњом.Потребу израде урбанистичких пројеката условиће јединица локалне самоуправе или Одељење за планирање и изградњу.

Објекти се могу градити у класичној или монтажној конструкцији са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина. Приликом изградње објеката препоручује се употреба ватротпорних и чврстих материјала.

Вишепородично становање у оквиру обухвата предвиђено је за дестимулацију односно за измештање.Планом је дефинисано као затечено и док постоји на терену односно док се тај исти простор не приведе планираној намени за те објекте важе Правила грађења за постојеће објекте из тачке 3.2.5.

Грађевинска парцела

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:

- да се налази на простору на којем је планирана изградња;

- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер), односно да има приступ на колску површину са правом службености или сукорисничким правом.

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.

Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;

- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор или морају имати сукорисничко право/ право службености;

- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;

- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:

- спајање се може врешити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;

- за новоформирану гађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.

Планирани објекат може се градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или коефицијентом изграђености, индексом или степеном искоришћености.

Грађевинска линија

Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објеката. Градња подземних етажа је условљена нивоом подземних вода(ниво је на 2.00-2.50 м) тј. могућа је уз услов решавања тог проблема.Коефицијент изграђености не сме да пређе максималних 0,8.

Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају. У случају да се постојећи објекат или део објекта налази у простору између планиране грађевинске линије и регулационе линије, објекат се задржава уз могућност инвестиционог одржавања објекта или дела објекта који прелази грађевинску линију. У случају замене објекта или реконструкције већег обима објекат се мора градити према правилима за нове објекте и мора се поставити дефинисана грађевинска линија. У простору између грађевинске и регулационе линије дозвољено је постављање портирница, инфраструктурних објектата (трафостаница и сл.)

Постојећи објекти или делови објекта који не спадају у објекте јавне намене а који се налазе у оквиру планираних површина јавне намене (улице, комунални објекти) морају се уклонити.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекат може бити постављен:

- као слободностојећи, када објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле

- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле

Минимално растојање од граница суседне парцеле и од објеката на суседним парцелама дефинисано је посебним правилима грађења, у зависности од намене и положаја у радној зони.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: намене, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура итд.

Паркирање

Паркирање путничких, теретних и других возила се обезбеђује на сопственој парцели, према дефинисаним нормативима за прорачун потребног броја паркинг места или у оквиру привредног комплекса.

Општи нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:

- индустријски објекти..... 1 п.м. на 20 запослених

- пословни објекти или простори..... 1 п.м. На 45-60 м пос.простора

- трговина..... 1 п.м. на 50 м^2 пос.простора

- занатске радње..... 1 п.м. На 60-80 м пос.простора

Зелене површине

Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине под засадима. Површине за паркирање (паркинг места) могу бити озелењене али не улазе у минимални проценат зелених површина на парцели.

Заштитно зеленило у привредним комплексима

Обавезно је формирање заштитног зеленила у оквиру сопственог комплекса привредних делатности према јавним површинама и површинама (парцелама) друге намене (јавне службе, вегетација речне обале, државног пута или друге саобраћајнице) .

Главна функција зелених површина је стварање повољне микроклиме и заштита од прашине и гасова. Избор биљних врста се одређује према карактеристикама производње. Засади треба да буду отпорни на гасове, дим,

прашину. У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца, да одвоји платое за миран одмор. У оквиру заштитног зеленила могу се градити инфраструктурни објекти и водови електроенергетике, гаса, водовода и канализације.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 2540400-D-09.14-517421-/1-23 од 05.12.2023.године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 232/1377 од 06.12.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према условима "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-501090/1 од 22.11.2023. године

ГАСОВОД

Према условима "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-782/23 од 06.12.2023. године.

МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ШАПЦУ

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-9900/23-3 од 25.12.2023.године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗАГРАЂЕВИСНКУ 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-09.14-551604-/1-23 од 14.12.2023.године,
- Услови "Водовод и канализација" Лозница, бр. 232/1377 од 06.12.2023.године,
- Услови "Телеком Србија" АД Лозница, број Д209-501090/1 од 22.11.2023. године,
- Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број ЛГ-782/23 од 06.12.2023. године,
- Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу 07.33 број 217-9900/23-3 од 25.12.2023.године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Поднети захтев 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 ради о постројењима за површинску обраду метала и пластичних материјала коришћењем електролитичких или хемијских поступака, Министарству за заштиту животне средине.

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 о грађевиунској дозволи издат 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.

ОБРАДИО

Биљана Илић, дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. **Владан Трипковић, дипл.простор.план.**