

Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-6741-LOCA-2/24**

Заводни број: **353-301/2024-V**

Датум: **19.08.2024.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **Саше Арсеновића из Лешнице**, за измену локацијских услова број **ROP-LOZ-6741-LOC-1/21**, заводни број: **353-85/2021-V** од **06.04.2021.године** за изградњу пословног објекта на к.п. **4081/1 КО Лешница**, због промене услова прикључења на ЕЕ мрежу, 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, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана генералне регулације за насељено место Лешница ("Службени лист града Лозница", број 6/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број **4081/1 КО Лешница**, у површини од **7.074 м²**, за изградњу пословног објекта за израду металних конструкција, спратности од **II** (приземље), укупне БП **589,56 м²**, категорија објекта **B**, класификациони број **125102**.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу пословног објекта за израду металних конструкција **Пр**, на к.п. **4081/1 КО Лешница**, урађен је од стране "**Капитал Градње**" из Лознице, под бројем **7/24** из јула **2024. 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

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

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

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 m²;
- 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 m²;

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 димљаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, ови објекти не улазе у обрачун урбанистичких параметара;
- за све помоћне објекте и надстрешнице важе правила хоризонталне регулације као за основни објекат;
- 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 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.

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.

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 изградом урбанистичког пројекта.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, 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 високих 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 m² 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 објекта („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

Планирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-358879-/1-24 од 06.08.2024. године и Уговору број 2541200-D-09.14-358879-/1-24-UGP од 06.08.2024. године.

ВОДОВОД

Планирани објекат је могуће прикључити на водоводну мрежу према условима ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 56/350 од 03.04.2021. године.

Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму.

Према условима Министарства заштите животне средине РС број 002349474 2024 од 06.08.2024. године, **не постоји** законска обавеза покретања процедуре процене утицаја на животну средину за наведени пројекат.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима

"Телеком Србија" АД Лозница, број А332-137725/1 од 02.04.2021. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Обезбедити простор на парцели за постављање посуде за прикупљање комуналног отпада.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

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 96/23).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 56/350 од 03.04.2021. године.

-Услови ЕПС Огранак Лозница, број 2541200-D-09.14-358879-/1-24 од 06.08.2024. године и

Уговор број 2541200-D-09.14-358879-/1-24-UGP од 06.08.2024. године.

-"Телеком Србија" Шабац, број А332-137725/1 од 02.04.2021. године.

-Допис Министарства заштите животне средине РС, број 002349474 2024 од 06.08.2024. године

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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 грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, 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.