

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ШАБАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
Одсек за обједињену процедуру
Број: ROP-SAB-32712-LOC-1/2018
Заводни број: 350-1-510/18-11
Датум : 26.11.2018.год.
Ул. Господар Јевремова 6, Шабац

На основу чл. 53а-57. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010 -одл. УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одл.УС, 50/2013-одл.УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС,132/2014 и 145/2014), чл. 6-14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/15) и чл. 2. Уредбе о локацијским условима (Службени гласник РС бр. 35/15 и 114/15), Одељење за урбанизам, Одсек за обједињену процедуру, Градске управе града Шапца, решавајући по захтеву “ELIXIR ZORKA-MINERALNA DUBRIVA” доо Шабац, [REDACTED] издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта – плато за манипулативне површине, на катастарској парцели број 6915/33 КО Шабац, [REDACTED]

Број катастарске парцеле: к.п.бр. 6915/33 КО Шабац;

Површина катастарске парцеле: 01.30.41ха;

Класа и намена објекта: категорија Г, објекти другде неklasификовани, плато за манипулативне површине, класификациони број 242002, проценат 100%;

Бруто развијена површина објекта: 9985,0м²

Посебни услови за изградњу - Катастарска парцела број 6915/33 КО Шабац, налази се у обухвату Плана детаљне регулације “Зорка, радна зона Исток”, у зони **Кз 1** – зона индустрије и складишта, блок 16в.

Блок бр: 16в

Назив: Погони и хале 16в

Доминантна намена: Кз 1- Индустрија и складишта

Усмеравајуће одредбе: Блок тренутно има намену индустријске хале и складишта као доминантну с тим што постоје и електроенергетски објекти. Примењују се услови из **Кз 1**.

Кз 1	КАРАКТЕРИСТИЧНА ЗОНА 1 - ИНДУСТРИЈА И СКЛАДИШТА	
1	Правила уређења	У оквиру зоне „индустријска производња и складишта“ планирања је изградња објеката индустријске производње са складиштима, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном.
2	Намена површина	У овој зони је могућа: индустријска производња, складишта, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном и са наменом дефинисаног стања. У

		<p>овој зони је доминантна и препоручљива хемијска производња и складишта. У зони се могу наћи и друге намене ако на њих не делују штетно утицаји постојеће производње.</p> <p>У оквиру ове зоне дозвољена је и изградња енергетских и комуналних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.</p>	
3	Правила парцелације	<p>У оквиру сваког појединачног блока који су дефинисани јавним и сукорисничким саобраћајницама, дозвољено је формирање парцела у складу са потребама потенцијалних инвеститора. Није дозвољено формирање парцела мање површине од 15 ари сем ако се другачије не дефинише правилима грађења по конкретним блоковима. Максимална површина није ограничена. Све парцеле морају имати директан приступ на јавну или сукорисничку површину минималне ширине 4,5m. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p>	
4	Приступ парцелама	<p>Све грађевинске парцеле морају имати директан приступ на површину јавне намене минималне ширине 6m за двосмеран и 4,5m за једносмеран. Приступна површина се не може користити за паркирање возила и мора обезбедити приступ противпожарног возила.</p>	
5	Услови за изградњу објеката	Подземне етаже	<p>Не препоручују се због високог нивоа подземних вода али у случају да инвеститор примени посебне техничке мере, исте могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле и обезбеђује условљене незастрте зелене површине.</p>
6		Индекс заузетости	<p>У складу са условима градње по специфичним блоковима.</p>
7		Индекс изграђености	<p>У складу са условима градње по специфичним блоковима.</p>
8		Грађевинске линије	<p>Просторно дефинисане на графичком прилогу „План нивелације и регулације“</p>
9		Удаљеност од међа и суседа	<p>Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5,0m, која може додатно бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија.</p>
10		Спратност	<p>Максимална светла висина нових, стандардних производних објеката и складишта је 12 m, осим у посебним случајевима када технологија производње захтева максимална висина до 20m уз обавезно обезбеђивање противпожарних и других услова. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне случајеве (силосе, вертикалне транспортере и сл.), дефинисаће се посебни услови за висину објеката у складу са потребом обезбеђења сигурносних услова и сл. Максимална спратност административних објеката је три надземне етаже (П+2). За парцеле мање од дефинисане максимална спратност је П+1, а висина складишта је 9 m.</p>

11	Паркирање	<p>Минимум 1 паркинг место на 20 запослених. Уколико се једна компанија налази на већем бројем парцела дужна је да у складу са условима обезбеди на одговарајућем простору паркирање за моторна возила.</p>
12	Уређење слободних површина	<p>Собзиром на девастацију тла у оквиру радне зоне, у окружењу индустријских постројења није могуће формирати зелене површине. Формирање зелених површина у које би се спроводиле атмосфералије, само би допринело додатном загађењу тла. Површина ове зоне од око 22,7ha има апроксимативно опредељену површину зеленог тампон појаса од око 3ha, што укупно гледајући целину комплекса одговара око 13% озелењених површина.</p> <p>Уколико је у понеким деловима ове зоне могуће формирати зелену површину са одговарајућим типом зеленила који би умањео штетан утицај на животну средину могуће је додатно формирати зелене појасеве и у оквиру парцела у зони Кз1.</p> <p>Избор зеленила и партерно уређење мора бити у складу са условима животне средине у Источној зони. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.</p>
13	Интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољава се надзиђивање, и доградња постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. Уз надзиђивање објекта обавеза инвеститора је да изврши реконструкцију фасада објекта над којим се врши надоградња.</p>
14	Изградња других објеката на парцели	<p>Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>У оквиру зоне је дозвољена и изградња хелидрома.</p>
15	Објекти чија је изградња забрањена	<p>У овој зони је искључиво забрањено становање, депонија за одлагање отпадних материја из домаћинства, индустријских, пољопривредних и других делатности као и муља из уређаја за пречишћавање отпадних вода, без посебних мера заштите површинских и подземних вода; упуштање отпадних вода (загађених атмосферских, фекалних, индустријских и др.) у тло; фарми за узгој стоке, без посебних мера заштите површинских и подземних вода; гробаља.</p> <p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности непоменуте у поглављу "намена површина".</p> <p>Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су изричито забрањене и дефинисане у поглављу "намена површина". Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким елаборатима.</p> <p>У овој зони је забрањена производња прехранбених производа.</p>

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Дозвољена намена површина: индустријска производња, мали производни погони, складишта, сервиси, услужне делатности и компатибилне намене са опште дефинисаном и са наменама затеченог стања. У овој зони је доминантна и препоручљива хемијска производња и складишта. У зони се могу наћи и друге намене ако на њих не делују штетно утицаји постојеће производње. У оквиру ове зоне дозвољена је и изградња енергетских и комуналних објеката и постројења, као и трансфер станица и станица за рециклажу отпада, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине, као и објеката спорта и рекреације.
- Правила парцелације: дозвољено је формирање парцела у складу са потребама потенцијалних инвеститора. Није дозвољено формирање парцела мање површине од 10 ари сем ако се другачије не дефинише ПДР. Максимална површина није ограничена.
- Подземне етаже: Не препоручују се због високог нивоа подземних вода али је дозвољено у случају да инвеститор примени посебне техничке мере.
- Индекс заузетости и изграђености: индекс заузетости 60%/изграђености 1.2, осим ако се другачије не дефинише ПДР-ом
- Грађевинске линије: Нови објекти се могу постављати на преовлађујућу грађевинску линију али не ближе од 10,0 м удаљености од границе путног земљишта државних путева.
- Удаљеност од међа и суседа: Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5,0m, која може додатно бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија.
- Спратност: Максимална светла висина нових, стандардних производних објеката и складишта је 12 m. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне случајеве (силосе, вертикалне транспортере и сл.). Максимална спратност административних објеката је три надземне етаже (П+2).
- Паркирање: 1 паркинг место на 20 запослених.
- Уређење слободних површина: минимално 10% површине сваке парцеле на којој се налазе постојећи објекти, минимално 20% за нове локације. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.
- Интервенције на постојећим објектима: Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара.. За извођење свих врста радова на објектима: "Холдинга", куле са сатом, "Прве капије", библиотеке и културног центра, неопходна је израда урбанистичког пројекта, сем ако су у власништву града Шапца. Наведени објекти морају задржати првобитни изглед, без могућности дограђивања.
- Изградња других објеката на парцели: Могу се градити други објекти исте или компатибилне намене

Атмосферска канализација

За потребе сакупљања и евакуације атмосферских вода са кровова, саобраћајница и манипулативних површина, индустријске зоне Зорка-Радна зона исток, предвиђена је изградња интерне атмосферске канализације, трасиране дуж јавних саобраћајница.

Атмосферска канализација, подељена је у три слива. Након пречишћавања на таложнику са уљним сепаратором, предвиђено је упуштање атмосферских вода у реципијент, реку Саву, преко постојећих (две) и планираних (једна) изливних грађевина са уставама, а након мерења на мерачу протока.

Димензионисање интерне атмосферске канализације Зорка-Радна зоне исток, извести на основу хидрауличног прорачуна. Профили дати на графичком прилогу су минимални.

Траса планиране интерне атмосферске канализације, дефинисана је у простору геодетским координатама државне геодетске мреже, чији списак је саставни део графичког прилога „план водовода и канализације“-планирано стање.

Температура воде која се испушта у атмосферску канализациону мрежу, не сме прећи 40 С.

Пројектовање и изградњу атмсферске канализационе мреже извести у складу са: ажурним подацима РХМЗ, бр. 92-III-1-110, 111, 113/2014 од 25.12.2014.г., Мишљењем ЈВП „Србијаводе – ВПЦ „Сава“, бр. бр. 4840/1 од 07.12.2015.г., и *Техничким условима ЈКП „Водовод-Шабац“*, -263/14, од 29.12.2015.године, који су саставни део документације овог ПДР-а.

Приликом израде даље техничке документације потребно је водити рачуна да иста буде у складу са условима надлежног предузећа, као и овог Плана детаљне регулације. Такође, потребно је придржавати се прописа и стандарда из ове области, као и савремених стручних сазнања из праксе. При избору цевног материјала узети у обзир намену површина испод које се трасира цевовод.

Потребан степен комуналне опремљености за издавање Употребне дозволе

Типична зона	Мин. степен комуналне опремљености
Индустријска производња са складиштима	приступна саобраћајница, ел. енергија, водовод, канализација; обавеза условљавања изградње уређаја за пречишћавање отпадних вода за произвођаче који их имају у технолошком поступку

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру

1. Пројектовање извести према Сагласности на локацију објекта са условима, број 3661-01 од 15.11.2018.год., издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац;

2. Пројектовање и изградњу извести према Водним условима 325-05-1172/2018-07 од 21.11.2018.год. издатим од стране МИНИСТАРСТВА ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, Републичке дирекције за воде;

3. Пројектовање и изградњу извести према Мишљењу број 501-04-6/2018-08 од 23.11.2018.год. издатим од стране Одељења за инспекцијске и комунално-стамбене послове, градске управе града Шапца;

НАВЕДЕНИ УСЛОВИ СЕ У ПОТПУНОСТИ МОРАЈУ ИСПОШТОВАТИ.

Наведени технички услови и сагласности за прикључење на објекте комуналне инфраструктуре су саставни део локацијских услова .

Приступ парцели остварује се из улице Хајдук Вељкова у Шапцу.

У складу са графичким прилогом Ситуациони план, на предметној кат.парцели нема објеката предвиђених за рушење.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. У складу са приложеним Идејним решењем, прикључак за атмосферску канализацију, која се налази у склопу будућег објекта-платоа, предвиђен је на планирану атмосферску канализацију (предвиђену ПДР-ом "Зорка, радна зона Исток").

Приликом подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе потребно је доставити уговор са ЈП Инфраструктура Шабац о изградњи недостајуће инфраструктуре - будуће атмосферске канализације.

2. У складу са подацима датим у Листу непокретности број 13426, на кат. парцели која је предмет захтева за издавање локацијских услова уписан је терет у виду хипотеке, са датумом уписа 20.04.2018. год.

Приликом подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе потребно је доставити писану оверену сагласност свих хипотекарних поверилаца да су сагласни са извођењем радова на кат. парцели која је предмет хипотеке.

3. У складу са Водним условима 325-05-1172/2018-07 од 21.11.2018.год. издатим од стране МИНИСТАРСТВА ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, Републичке дирекције за воде, чл.4.14 - По завршетку израде техничке документације, потребно је да се подносилац захтева обрати овом Министарству, захтевом за издавање водне сагласности на техничку документацију предметног објекта у складу са прописима.

ГЕОМЕХАНИЧКЕ ОСОБИНЕ ТЛА

Рејон VI

Инжењерско геолошки рејон VI обухвата алувијалну зараван између делова рејона IV и на западном делу Града, у терену са ндморском висином до 80 м. Геолошки профил терена изградјују алувијални седименти Саве, типа поводња, плажа, корита и мртваја. Изграђени су од алевритских глина и пескова, локално шљунка, ређе муљевитих секвенци. Дебљина алувијалних наслага је врло променљива, од једног метра, до десет метара у приобаљу Саве. Седименти алувиона су по правилу потпуно zasiћени водом, са формираном отвореном издани средњег до великог капацитета, меки, стишљиви и слабо носиви.

Функционална ограничења терена

- Терен је равничарски, са нагибом од 3-5 %;
- Изградња се реализује у алувијалним прашинасто-песковитим седиментима високе деформабилности, мале носивости, у локалним депресијама често и муљевитим, неподобним за градњу, са неопходним санацијама тла, као и објектима одбране и заштите од високих вода, а у приобаљу од поплавног таласа;
- Водозасићење тла је свуда присутно, нивои вода су непосредно испод површине терена, на око 1 м дубине, неретко и при површини.

Неопходни услови коришћења терена

- Израда хидротехничких објеката одбране и заштите од високих и катастрофалних вода, регулација кишних, површинских и подземних вода;
- Израда система фекалне канализације ради санитације простора и загађења;
- Често неопходна нивелација - издизање терена насипањем шљунковито-песковитим гранулатом и рефулационим песком;
- Дренирање терена код уређења и изградње објеката;

- Пројектовање објеката у сеизмичким условима за 7^0 и 7^{+0} MCS сеизмичког интензитета.

Услови изградње

- Хидротехнички објекти регулације, кишни и фекални колектори и цевоводи, граде се са нагибима до 3 % и мање, а ослањају се на до јако стишљиво тло; неопходно је предвидети санационе подлоге, а код објеката великог пречника предвидети и могућност плитког шипирања; код дубоких ископа потребна је стабилна заштита разупирањем, талпирањем и шипирањем; терен је потпуно водозасићен, па је неопходно црпљење вода пумпама капацитета 5-8 l/s;
- Хидротехнички објекти, црпне станице или објекти трансформатора изводиће се у слабо носивом, јако стишљивом тлу; фундаирање се углавном не може изводити директно, за напоне веће од 100 kN/m^2 ; тампонски слојеви треба да су од шљунчаног гранулата, са истовременом функцијом дренажног тепиха, пројектовани за велике напоне са збијеношћу до 30.000 kN/m^2 ; обавезна је хидротехничка заштита подова најнижих етажа на стални водени ниво;
- Нивелација терена може се изводити рефулацијом, или шљунковитим гранулатом, са предходном израдом подлоге од каменог набачаја;
- Објекти становања, комуналних услуга, индустрије, јавних и спортских намена, са напонима већим од 100 kN/m^2 , темеље се на дубоким темељима, али је могућа и израда тампона чија се дебљина и збијеност усклађују са напонима у тлу;
- Саобраћајнице се граде у песковито-прашинастом тлу житке до меке конзистенције, са масивном заменом постелице насипима и тампонима од грубозрних гранулата;
- Водоснабдевање у овом рејону могуће је из алувијалних пескова и шљункова, са више нивоа аквифера, али је потребна деферизација вода.

Образложење

“ELIXIR ZORKA-MINERALNA ĐUBRIVA” доо Шабац, [REDACTED] [REDACTED] поднело је 31.10.2018.год. овом Одељењу, у смислу чл. 53а Закона о планирању и изградњи, по пуномоћнику Гајић Милану, захтев за издавање локацијских услова за изградњу објекта – плато за манипулативне површине, на катастарској парцели број 6915/33 КО Шабац, [REDACTED]

Уз захтев је поднета следећа документација:

- идејно решење платоа за манипулативне површине, које је урадило Предузеће за пројектовање, инжењеринг и надзор “AMG structure” доо Београд, одговорни пројектант Милан Гајић, дипл. инж. грађ., које је саставни део локацијских услова,
- геодетски снимак,
- пуномоћје, број 1123 од 23.07.2018.год.

По службеној дужности Одељење за урбанизам градске управе града Шапца прибавило је следећа документа:

1. Пројектовање извести према Сагласности на локацију објекта са условима, број 3661-01 од 15.11.2018.год., издатим од стране ЈП Инфраструктура Шабац;

2. Водни услови, 325-05-1172/2018-07 од 21.11.2018.год. издати од стране Министарства пољопривреде и заштите животне средине РС, Републичке дирекције за воде;
3. Мишљење број 501-04-6/2018-08 од 23.11.2018.год. издато од стране Одељења за инспекцијске и комунално-стамбене послове, градске управе града Шапца;
4. Копија плана за кат. парцелу број 6915/33 КО Шабац, издату од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;
5. Извод из катастра подземних инсталација за кат. парцелу број 6915/33 КО Шабац, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шабац;

Разматрајући поднети захтев, са приложеном документацијом утврђено је да су испуњени услови за издавање локацијских услова, па је одлучено као у диспозитиву.

На основу локацијских услова не може се почети са грађењем.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, издатих у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Грађењу се може приступити на основу правноснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова из чл. 148. Закона о планирању и изградњи и из чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени Гласник РС”, бр. 113/15 и 96/2016).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе прописује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Пројектант је у обавези да техничку документацију изради у складу са локацијским условима, подзаконским актима и свим важећим правним прописима и техничким стандардима. Дзаконским актима и свим важећим правним прописима и техничким стандардима.

Саставни део локацијских услова су ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

- Извод из ПДР “Зорка - Радна зона исток” – намена површина (P=1:4000)
- Извод из ПДР “Зорка - Радна зона исток” – нивелација и регулација (P=1:2000)
- Извод из ПДР “Зорка - Радна зона исток” – водовод и канализација (P=1:2000)

Саставни део локацијских услова је Идејно решење.

Локална административна такса, наплаћена у износу од 17.000,00 динара, на основу Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Шабац“, број 16/07 и „Службени лист града Шапца“, број 12/09).

Такса на захтев наплаћена је у износу од 310,00 динара, по тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама (Службени гласник РС бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14 и 45/15).

Накнада по Одлуци о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 119/13, 138/14, 45/15 и 106/15) наплаћена је у износу од 2000,00 динара.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, преко овог органа, а кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

Обрада:
мастер инж. арх. Маријана Гавриловић
инж. грађ. Никола Марковић

ПО ОВЛАШЋЕЊУ
НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
дипл. инж. геодез. Миљан Угринић

Доставити :

- подносиоцу захтева
- Одељење за инспекцијске и комунално-стамбене послове градске управе града Шапца
- ЈП Инфраструктура Шабац
- Министарство пољопривреде и заштите животне средине РС, Републичка дирекција за воде
- архиви