



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-406/2021

ROP-POZ-31884-LOCH-2/2021

03.02.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „ПАН КОМЕРЦ“ ДОО Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Даничић Константина из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта

на катастарским парцелама бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 3625 КО Пожега, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 03.02.2022.године, **катастарска парцела број 1462/1 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.1) у површини од 1642м² (зграда пословних услуга – производна хала, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.2) у површини од 17м² (трафостаница, објекат изграђен без одобрења за изградњу) и
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 2913м².

Укупна површина катастарске парцеле је 4572м². Власник предметне катастарске парцеле је „Панкомерц“ доо Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1. На парцели су уписани терети у вези плаћања обавезе промене намене пољопривредног земљишта, као и правоснажности решења 952-02-7-145-6552/2019. Власник објекта бр.1 је „Панкомерц“ доо Пожега. Власник односно држалац објекта бр.2 није утврђен.

- **Према Препису листа непокретности број 3584 КО Пожега**, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 03.02.2022.године, **катастарска парцела број 1462/2 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште уз зграду и други објекат у површини од 575м² и
- воћњак 3. класе у површини од 507м².

Укупна површина катастарске парцеле је 1082м². Сувласници по ½ (идеалног дела) предметне катастарске парцеле су Кораћ (Љубиша) Зорица из Висибаве, [REDACTED] и „Панкомерц“ доо Пожега, [REDACTED].

- Према Препису листа непокретности број 3584 КО Пожега, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 03.02.2022.године, катастарска парцела број 1475/3 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као њива 2. класе у површини од 2004м².

Укупна површина катастарске парцеле је 2004м². Сувласници по ½ (идеалног дела) предметне катастарске парцеле су Кораћ (Љубиша) Зорица из Висибаве, [REDACTED] и „Панкомерц“ доо Пожега, [REDACTED].

1.2 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од 12.07.2021.године, израђен од геодетске агенције „ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА“ Коцељева, Издвојено место Пожега, [REDACTED].

1.3 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-25313/2021 од 04.11.2021.године, на катастарској парцели бр.1462/1 КО Пожега евидентирана је подземна инфраструктура – водовод и електро вод, у крајњем северном делу парцеле и уз западну фасаду објекта бр.2, као и ТК кабл у северном делу кат. парцеле бр.1475/3 КО Пожега. Приказана подземна инфраструктура неће бити угрожена изградњом планираног објекта, јер позиција објекта није у близини предметних инсталација.

1.4 Катастарске парцеле бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Идејном решењу и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат **припада класи *Наткривена складишта – Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, до 1500м², класификациони број 125231, категорије А, процентуална заступљеност 100%***.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарске парцеле бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега се налазе у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц8, подцелини Ц 8.1. - планиране намене – индустрија и рад.

- У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности: производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Дозвољено је градити објекте:

- индустрије
- грађевинарства
- занатске производње

- послова дораде и оплемењивања производа
- складишта, магацине

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева:

- обезбеђење приступног пута
- водоснабдевање
- пречишћавање отпадних вода
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора
- уређење паркинга за различите врсте возила
- обезбеђење посебних просторија или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада

ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ		Ц8.1
Претежна намена		индустрија, привреда и пословање
Пратеће намене		услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др.
Врста и намена објеката који се могу градити		Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине. помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
Тип изградње (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле	20,0 метара
Максимални индекс заузетости		Под објектима и манипулативним површинама 80%.
Положај објекта на парцели		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока • 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Спратност		производни део: П (једна надземна етажа)- приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже) уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже) висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца. дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Уређење зелене површине		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.

	У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.
Архитектонско обликовање и материјализација	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.
	Паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле. Паркирање обезбедити унутар парцеле
Услови за постојеће објекте	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
Минимални степен комуналне опремљености	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
Остала правила	На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором. Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче. Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије. Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предтретман технолошких отпадних вода).

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: складиште, помоћни објекат
- Величина објекта: према ИДР 27,17 x 36,00 x 18,36 x 10,95 x 29,50м
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: магацински простор
- Светла висина приземља: 5,00м
- Површина под објектом (брuto): 949,46м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 949,46м²
- **Позиција објекта: према ситуацији из ИДР, северозападни део планираног објекта прекорачује планом задату грађевинску линију. Позиција објекта мора бити таква да целокупан планирани објекат испоштује грађевинску линију, тј. да целокупан објекат буде иза дефинисане грађевинске линије**
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина кровног венца: 5,20м
- Висина објекта (слемена): 7,35м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отворати ван грађевинске парцеле.
- Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели (површина објекта бр.2 - производне хале је 1641,88м², површина објекта бр.3 – трафостанице је 17,04м²):**

- индекс заузетости парцеле 21,66 %
- индекс изграђености на парцели 0,22

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 34,06 %
- индекс изграђености на парцели 0,34

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – након спајања парцела приступ локацији је обезбеђен са постојеће саобраћајнице - улице Књаза Милоша. Планом генералне регулације је планирана изградња улице („Индустријска 13“) са западне стране локације. Након препарцелације и реализације предметне улице, приступ локацији ће бити са западне стране.

Водовод и канализација – Према ИДР у планираном објекту нема инсталација воде и канализације, па није потребан прикључак.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0-Д-09.20.-314873-21 од 02.12.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електродистрибуција Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-314873-21 -УГП од 02.12.2021.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

- Уклања се објекат који је изграђен на кат. парцели бр.1462/1, који се налази снимљен у КТП плану и означен на ситуацији у пројекту архитектуре као објекат који се уклања.

7. Посебни услови

7.1 Према ИДР је предвиђено спајање три обухваћене катастарске парцеле. Обавеза је инвеститора да предвиђено спајање кат. парцела бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега изврши пре подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат.

7.2 Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта, потребно је решити статус објекта бр.3 изграђеног на кат парцели бр. 1462/1 КО Пожега, који се води као трафостаница у површини од 17м², и као објекат изграђен без одобрења за изградњу.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је извршити промену намене земљишта.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), кат. парцела бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега се налазе у градском подручју и представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

9. Заштита животне средине

/

10. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање решења за изградњу помоћног објекта у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање решења за изградњу помоћног објекта у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи подноси се документација у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019).

12. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, Идејно решење за „Помоћни објекат – складиште (магацин) на кат. парцелама бр.1462/1, 1462/2 и 1475/3, све у КО Пожега“, број пројекта 20/21, Пожега, октобар 2021.године, пројектант „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], као и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

Графички прилог 1

