



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–336/2020
ROP-POZ-31251-LOC-2/2020
22.02.2021.године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву PTR „BMF COMPANY“ – Бранко Ђорђевић, Здравчићи, Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Константина Даничића из Пожеге, ул. Болничка бр.25, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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 и 9/2020) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију хладњаче за прераду и складиштење воћа (објекат бр.1)
на катастарској парцели бр.1112/1 КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 912 КО Здравчићи, који је 22.02.2021.године прибављен по службеној дужности преко сервисне магистрале е-управе, катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 931м² (објекат бр.1- зграда пољопривреде приземне спратности - хладњача, складишни простор, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини 205м² (објекат бр.2- зграда пољопривреде приземне спратности – складиште, објекат има одобрење за употребу),

- ливада 3. класе у површини 5020м² и

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 364м².

Укупна површина предметне парцеле је 6520м².

Сувласници предметне катастарске парцеле су Кречковић (Миленко) Радомир из Здравчића, [REDACTED] и „BMF COMPANY“ ПТР – Бранко Ђорђевић, Здравчићи, [REDACTED], са уделом на по ½ парцеле.

Власник оба објекта је „BMF COMPANY“ ПТР – Бранко Ђорђевић, Здравчићи, [REDACTED].

- Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од 15.09.2020.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, оверен печатом фирме, као и квалификованим електронским потписом и личном лиценцом геометра који је извршио снимање.

- Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта - хладњаче, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125223.*

3. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

- Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према графичком прилогу просторног плана - Шеми насеља сеоског насеља Здравчићи, катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи припада грађевинском подручју са наменом мешовито пословање (производња, пословање).

- Уз државни пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију.

- Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута, и у конкретном случају износи 10м.

- Највећи дозвољени индекс заузетости: 60%

- Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,0

- Спратност: максимално П+1; објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Најмања површина грађевинске парцеле: у радној зони минимално 1500м² (за слободностојеће производне и пословне објекти)

- Најмања ширина фронта парцеле минимално 20м

- Положај објекта на парцели: производни објекат у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног (али не мањем од 5м) уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

- Минимално комунално опремање: минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева приступни пут, организован систем водоснабдевања, организован систем одношења смећа, фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме (септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља), прикључак на електроенергетску мрежу, прикључак на телекомуникациону мрежу и уређење манипулативног простора и паркинга.

- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена: за пословне, производне и комерцијалне делатности износи 30%.

- Кота приземља: кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене, односно 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене.

- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Ограђивање: грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.
- Зона заштите: заштитни појас далековода 10 kV износи 12 м, обострано од осе далековода.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: **реконструкција објекта бр.1, сви радови се врше у постојећем габариту и волумену објекта**
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: хладњача
- Величина објекта: постојећа, максимални габарит објекта 37,52x25,10м
- Садржај реконструкције: **у складу са ИДР, сви радови који се врше у циљу повећања броја функционалних јединица – магацина који се формира у таванском делу објекта**, укидање просторије гардеробе у приземљу и њено пребацивање у нови тавански простор, изградња једнокраког челичног степеништа за вертикалну комуникацију са новодобијеним функционалним јединицама у тавану, измештање улазних врата у административном делу ради изградње степеништа, обнова подне конструкције магацина у приземљу (просторија бр.18) и зидне облоге улазног дела магацина, формирање функционалне везе (врата) са северне и источне стране објекта ради повезивања са објектом бр.2 и сл.
- Спратност објекта: постојећа - П (приземље), након реконструкције - П са галеријом
- Површина под постојећим објектом (брuto): 931м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: постојећа 931м², након реконструкције 1188,93м²
- Укупна бруто развијена грађевинска површина на парцели: 1393,93м²
- Површина под објектом (нето): 732,04м²
- Нето површина приземља након реконструкције: 730,54м²
- Нето површина таванског (галеријског) простора након реконструкције: 233,02м²
- Бруто површина таванског (галеријског) простора након реконструкције: 257,93м²
- Садржај објекта (пре реконструкције): 8 засебних функционалних јединица - прерада, 2 коморе, 2 тунела, административни део, помоћни део, магацин
- Садржај објекта (након реконструкције): 12 засебних функционалних јединица - прерада, 2 коморе, 2 тунела, административни део, помоћни део, 5 магацина
- Позиција објекта: према графичком прилогу (ситуација из пројекта) који је саставни део овог акта
- Спратна (светла) висина: 2,80м - 6,20м
- Облик крова, кровне равни: постојећи, без промена, према ИДР
- Висина објекта – слемена (од коте пода приземља): 7,04м - 9,54м
- Врста кровног покривача: постојећи, без промена, према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Остали елементи – према ИДР које је саставни део локацијских услова
- 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. Препорука је да, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- 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 индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом 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.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене, што за предметни објекат износи 8 паркинг места. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила.

4.3 Урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле под објектом 17,42 %
- индекс изграђености на парцели 0,21

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

5.1 Саобраћајни приступ – постојећи, не мења се (саобраћајни приступ је директан, са постојећег општинског пута, који тангира локацију са северне стране. За изградњу саобраћајног прикључка на општински пут Пожега – Здравчићи - Луново Село прибављени су услови од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број 274 од 29.11.2017.године, у поступку издавања локацијских услова за изградњу објекта бр.1).

5.2 Водовод и канализација – према подацима из Главне свеске ИДР, прикључци нису потребни.

5.3 Електроенергетска мрежа - Према подацима из Главне свеске ИДР, инсталација осветљења је предвиђена само у измештеној гардероби, за шта ће се користити постојећи електро прикључак.

6. Посебни услови

- /

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

- Нема објеката за уклањање.

8. Заштита животне средине

- /

9. 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.

10. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање решења за извођење радова на реконструкцији постојећег објекта – хладњаче (објекат бр.1) 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://ceop.apr.gov.rs/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 извођење радова на реконструкцији постојећег објекта – хладњаче (објекат бр.1) у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи подноси се документација сачињена 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) и доказ о власништву.

11. 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:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење за извођење радова на реконструкцији складишног објекта - складишни објекат бр.1 – хладњача за прераду и складиштење воћа, на кат. парцели бр.1112/1 КО Здравчићи у с.Здравчићи, број 16/20, децембар 2020.године, урађено од СГЗР „Грађевинар Даничић“ Пожега, Болничка 25, Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за реконструкцију хладњаче
за прераду и складиштење воћа (објект бр.1)
на катастарској парцели бр.1112/1 КО Здравчићи

