



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–311/2021

ROP-POZ-13989-LOC-2/2021

30.08.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Beton In“ Д.О.О. Нови Београд, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 и 4/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу мобилне бетонске базе

на катастарској парцели бр.1559/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 26.08.2021.године, катастарска парцела бр. 1559/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у градском грађевинском подручју, док се по начину коришћења води као земљиште под зградом-објектом у површини од 14986м² (укупно 15 објеката) и земљиште уз зграду-објекат у површини од 24311 м². Сви објекти имају одобрење за употребу. 14 објеката у оквиру парцеле се воде се као Зграде дрвне индустрије, док објекат бр.15 представља МРС (мерно регулациона станица за гасну инсталацију). Сви објекти су спратности П+0 осим објекта управне зграде чија је спратност П+1.

Укупна површина предметне катастарске парцеле је 39294 м². Власник катастарске парцеле је Република Србија, корисник „НАПРЕДАК“ А.Д. Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Власник свих објеката на парцели осим објекта бр.15 је „ИНМОЛД ПЛАСТ“ Д.О.О. Пожега, [REDACTED]. Власник објекта бр.15 је „СИГАС“ Д.О.О. Пожега, [REDACTED].

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-10690/2021 од 26.06.2021. прибављеној у претходном предмету ROP-POZ-13989-LOC-1/2021, на катастарској парцели бр.1559/1 КО Пожега евидентирани су и уцртани ТК и електро вод.

1.3 Предузеће „Beton In“ Д.О.О. узело је у закуп део кат. парцеле бр.1559/1 КО Пожега на две године почев од 01.05.2021.године ради постављања бетонске базе, како је описано у Уговору број 95-2/21 од 01.05.2021.године, потписаном између закупаваца „INMOLD PLAST“ д.о.о. Пожега и закупца земљишта „Beton In“ Д.О.О. Нови Београд, [REDACTED].

- 1.4** Према приложеном ИДР колски **приступ** са улице Књаза Милоша је преко кат. парцела бр.465/16 и 1559/2, обе у КО Пожега. Према подацима са сајта РГЗ – јавни приступ од 30.08.2021.године, предметне кат. парцеле се воде на следећи начин:
- катастарска парцела бр.465/16 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 539м, јавна својина, власник Општина Пожега
 - катастарска парцела бр.1559/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 781м, власник Република Србија, корисник „Напредак“ А.Д.

1.4 Катастарска парцела број 1559/1 КО Пожега испуњава 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 Објекти за производњу гипса, цемента, цигле, црепа и тд, класификациони број 230102, категоорије Г, процентуална заступљеност 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 1559/1 КО Пожега се налази 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 и 4/18).
- 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 (ПОД)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 затвореним објектима максимално 40% отворене манипулативне и наткривене површине максимално 40%
Положај објекта на парцели :		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија 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 - приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 висина назитка поткровне етажне износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажне до висине кровног венца. дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, 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 :		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: нова изградња
- Намена објекта: мобилна фабрика за производњу бетона
- Тип објекта: „CONSTMACH MOBILE 100“
- Величина објекта: према ИДР, 22,60×3,50 + 12,68×3,00м, укупно 117,15м²
- Потребно подручје за рад: према ИДР, мин 300м²
- Садржај објекта према ИДР: силос агрегата, складишни бункер хопер запремине 4×12м³, мерење агрегата хопер запремине 2м³, пужна трака, агрегат трансфер за пренос величине 1000×12000мм, двосносна мешалица са системом за подмазивање запремине 2м³, корпа центер за мерење цемента хопер капацитета 1200кг, хопер за

мерење воде капацитета 800л, додатне копе за мерење цемента, капацитет 30л, покретна шасија са две осе и четири гуме, контролна табла, рачунар и плотер, управљачки ормар са клима уређајем, ваздушни компресор и пнеуматичка опрема, цемент силос 60т, вијчани транспорт, сило топ филтер – површина 24,5м², безбедоносни вентил, показатељи нивоа, сило додаци, агрегатни конвејер

- Планирана спратност објекта: II (приземље)
- Површина под постојећим објектима на парцели (брuto): 14986м²
- Бруто развијена грађевинска површина на парцели: 15103,15м²
- Спратна висина: постројење 6,20м
- Висина објекта : макс. висина торња 16,18м
- Пројектовани капацитет: 100м³ бетона/х
- 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:

- индекс заузетости парцеле под објектом 38,14 %
- индекс изграђености на парцели 0,38

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 38,44 %
- индекс изграђености на парцели 0,38

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према ИДР приступ локацији је са северне стране, из улице Књаза Милоша, а преко кат. парцела бр.465/16 и 1559/2, обе у КО Пожега, које су део планиране јавне саобраћајнице у радној зони.

Водовод и канализација – Према ИДР нови прикључак на воду и канализацију није потребан јер постоји прикључак на пословном комплексу.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР нови прикључак на електро мрежу није потребан јер постоји прикључак на пословном комплексу.

ПТТ мрежа - Према ИДР нови прикључак на тт мрежу није потребан јер постоји прикључак на пословном комплексу.

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

- Нема објеката за уклањање. У комплексу су изграђени објекти дрвне индустрије укупне површине 1 ха 49 ари 86 м², који поседују употребну дозволу и задржавају се на локацији.

7. Посебни услови

Водни услови - У склопу обједињене процедуре прибављени су Водни услови, број 7865/1 од 23.08.2021.године, издати од надлежног Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, које инвеститор у потпуности мора испоштовати.

8. Заштита животне средине

- Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати, на животну средину дефинише се Законом о процени утицаја на животну средину, те је потребно поднети захтев за утврђивање потребе израде студије процене утицаја пројекта на животну средину, и уз пријаву радова доставити сагласност на студију о процени утицаја на животну средину или одлуку да није потребна израда студије.

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 привремене грађевинске дозволе за изградњу мобилне бетонске базе у складу са чланом 147 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.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 привремене грађевинске дозволе за изградњу мобилне бетонске базе у складу са чланом 147 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) и доказ о решеним имовинско-правним односима.

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.

Саставни део издатих локацијских услова је Идејно решење „за привремену мобилну бетонску базу на кат. парц. бр.1559/1 КО Пожега“ 04/21-1/ИДП, Пожега, 25.04.2021.године, пројектант „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, [REDACTED], као и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп