

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–247/2018
ROP-POZ-21597-LOC-2/2018
24.10.2018. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Стевановић Давора из Ужица, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Константина Даничића 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 и 145/14) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хладњаче за прераду и складиштење јагодичастог воћа
на катастарској парцели бр.881/8 КО Узићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 620 КО Узићи, заводни број 952-04-145-2139/2018 од 08.08.2018.године, катастарска парцела бр.881/8 КО Узићи се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као њива 4. класе у површини 1056м² и остало вештачки створено неплодно у површини 600м², укупно 1656м².

Власник предметне катастарске парцеле је Стевановић Давор (Радоје) из Ужица, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-01-1138/2018 од 05.10.2018.године издатом на основу катастра водова, на катастарској парцели бр.881/8 КО Узићи нема евидентираних инсталација.

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

- Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), катастарска парцела број 881/8 КО Узићи налази се у **планираном грађевинском подручју.**

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

- За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3 m.

- Уз државни или општински 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 **за државне путеве I реда износи 20 m.**

- **Намена:** пословни објекат

- **Тип изградње:** слободностојећи објекат (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
 - **Највећи дозвољени индекс заузетости:** 50%
 - **Највећи дозвољени индекс изграђености:** 1,5
 - **Спратност:** Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.
- У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су пословни објекти у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне) максимално П+1+Пк.
- **Најмања површина грађевинске парцеле** за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је 600 m² за објекте пословања и услуга.
 - **Најмања ширина фронта парцеле** за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је минимално 16 m (објекти пословања и услуга).
 - **Положај објекта на парцели:** Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за пословне објекте на бочном делу дворишта 5 m, док за производне објекте на бочном делу дворишта износи 10 m.
 - **Минимално комунално опремање:** Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева приступни пут, организован систем водоснабдевања, 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%.
 - **Спољне степенице:** Отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Степенице које савладавају висину већу од 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део дворишта не могу ометати пролаз или друге функције дворишта.
 - **Излаз на јавну саобраћајницу:** Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 6,5 m за производно-пословни објекат. Ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40 m мора имати окретницу за меродавно доставно возило. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.
 - **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 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене.
 - **Одводњавање** решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
 - **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:** Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.
 - **Ограђивање:** Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m. Грађевинске парцеле чија је kota нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. 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.
 - **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: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: хладњача
- Величина објекта: макс. 20,61x10,62м
- Садржај објекта: складишни део са прерадом, комором и тунелима и помоћни део са канцеларијом, гардеробом, мокрим чворовима и кухињом са трпезаријом
- Планирана спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 210,87м²
- Површина под објектом (нето): 158,69м²
- Светла висина: 2,80м – 4,00м
- Облик крова, кровне равни: двоводни, денивелисани
- Висина објекта (слемена): 5,83м – 6,63м
- Врста кровног покривача: лим
- Отвори на фасади: без ограничења, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Остали елементи – према ИДР које је саставни део локацијских услова
- Позиција објекта – према ИДР, уколико је планирано удаљење од надземног електровода у складу са Правилником о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Законом о енергетици (члан 218). Уколико је приказано удаљење недовољно, позицију објекта ускладити са потребним удаљењима у складу са наведеним прописима и планом
- Термичка заштита: у складу са Правилником 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

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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 висине од 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.

4.2.4 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 2 паркинг места. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила, и приказати их у оквиру ситуације пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:
 - индекс заузетости парцеле под објектом 12,73 %
 - индекс изграђености на парцели 0,13

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

5.1 Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојеће јавне саобраћајнице – општинског пута, који тангира предметну парцелу са западне стране.

За изградњу саобраћајног прикључка на општински пут прибављени су Услови од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број 275/18 од 11.10.2018.године, који се у потпуности морају испоштовати.

5.2 Водовод и канализација – Према Идејном решењу за изградњу планираног објекта, користиће се постоји прикључак на водоводну мрежу, па из тог разлога нису тражени услови за прикључење од надлежног предузећа.

За одвођење отпадних вода изградити прописну септичку јаму.

5.3 Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број **8М.1.0.0-Д-09.20.-291403-18** од **18.10.2018.године**, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да **испуни обавезе и додатне услове** (изградња кабл вода 10kV и СТС 10/0,4kV) 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.-291403-18-УГП од 19.10.2018.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.**

- Такође, преко кат. парцеле бр.881/8 КО Узићи прелази надземни електро-вод. При изградњи објекта хладњаче потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Закон о енергетици (члан 218.); Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- За голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра,
- За слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра,
- За самонесеће кабловске снопове 1 метар

5.4 Телекомуникациона мрежа – према ИДР није предвиђен прикључак на тк мрежу.

5.5 Водни услови - У склопу обједињене процедуре за издавање локацијске дозволе за изградњу хладњаче, прибављени су Водни услови број 9125/1 од 17.10.2018.године, издати од надлежног Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, који се у потпуности морају испоштовати.

Сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

6. Промена намене пољопривредног земљишта

Није потребна. Део парцеле у површини 600м2 се води као неплодно, што испуњава задате урбанистичке параметре и друге услове изградње.

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

8. Заштита животне средине

- Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати на животну средину даје Студија процене утицаја, за коју се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Потребно је пре подношења пријаве радова поднети захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и⁴

спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

9. Посебни услови

9.1 У графичким прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења, односно у ситуационом плану поред објекта хладњаче приказати све пратеће објекте у функцији главног објекта (место саобраћајног прикључка, интерне саобраћајнице, паркинг за клијенте, раднике и транспортна возила, септичка јама, зеленило и сл.)

10. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци 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 грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гл. РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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.org.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedoazole.rs/>. 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 грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

12. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена - саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење складишног објекта – хладњаче за прераду и складиштење јагодичастог воћа на кат. парцели бр.881/8 КО Узићи, број 4/17, јун 2017.године, урађено од СГЗР „Грађевинар Даничић“ Пожега, Болничка 25, Пожега,
3. Сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

