

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–275/2018

ROP-POZ-31571-LOC-1/2018

26.11.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву “Икел Инжењеринг” доо Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а 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 и 83/2018) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу магацина
на кат. парцели број 1364/6 КО Пожега**

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 1950 КО Пожега, заводни број 952-04-145-7487/2018 од 07.11.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1364/6 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом – објектом бр.1 у површини 359м² (помоћна зграда – надстрешница, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу)
- земљиште под зградом – објектом бр.2 у површини 39м² (помоћна зграда – благајна и портирница, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу)
- земљиште под зградом – објектом бр.3 у површини 555м² (помоћна зграда – магацин полиуретана, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под делом зграде у површини 5м² (део објекта бр.6 са кат. парцеле бр.1348/1 КО Пожега је прешао на предметну парцелу, укупна површина објекта је 49м² (44м²+5м²)) и
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 2922м².

Укупна површина парцеле је 3880м². Власник катастарске парцеле је Република Србија, корисник “Икел Инжењеринг” доо Пожега, [REDACTED]. Власник постојећих објеката (објекти под бројем 1, 2 и 3) је “Икел Инжењеринг” доо Пожега, [REDACTED]

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-1274/2018 од 07.11.2018.године, на предметној катастарској парцели (на источном делу парцеле) постоји евидентиран ПТТ вод, на коме се не врши изградња планираног објекта.

- Према Катастарско – топографском плану од 12.09.2018.године који је оверен од стране СГБ „Геопремер“ Пожега, на кат. парцели број 1364/6 КО Пожега се, поред горе описаних објеката који су евидентирани у катастру, налазе још три објекта изграђена без одобрења за изградњу. Ради се о следећим објектима:

- објекат бр.5, складишни објекат-магацин, основе 28,15×6,05м,
- објекат бр.6, помоћни објекат-котларница, основе 17,30×4,33м и
- објекат бр.7, помоћни објекат-надстрешница, основе 4,96×9,37м.

За објекте бр.5, 6 и 7 донето је Решење о рушењу заводни број 03 број 356-468/18 од 26.09.2018.године, којим је покренут поступак озакоњења истих.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта, до 1500м² и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221, процентуално учешће 100%*.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела 1364/6 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој подцелини Ц6.1 са наменом – индустрија, привреда и пословање.*

ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА		Ц6.1
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 (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 - приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , 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 (предtretман технолошких отпадних вода).

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираним објектима

- Радови који се врше: изградња
- Намена објеката: магацин металске радионице
- Габарит објеката: 20,32×20,38м
- Спратност објеката: П (приземље)
- Садржај објеката: једна магацинска просторија
- Површина под објектом (брото): 414,12м²

- Бруто развијена грађевинска површина: према подацима из катастра 958м²
према КТ плану 1251,50м² (958м²+293,5м²)
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: двоводни кров, према ИДР
- Висина објекта (слемена): 7,70м
- Висина приземља: 5,10м
- Врста кровног покривача: лим, према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Улаз у објекат: са јужне стране
- Обрада фасаде: према ИДР. Фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
- 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.
- Грађевинска парцела се може оградити индустријском оградом максималне висине до 2,20м (рачунајући од коте тротоара), која према јавним површинама мора бити транспарентна. Ограда се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу: за производни, магацински и индустријски објекат - 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила (возила за транспорт сировина и робе). У конкретном случају обезбедити минимално 4 паркинг места за путничка возила и паркинг за теретна возила и приказати их на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи

- **постојећи на парцели (објекти од 1-7)**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 32,25 %
 - индекс изграђености на парцели 0,32
- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 42,93 %
 - индекс изграђености на парцели 0,43

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ на јавну саобраћајницу је директан, на улици Књаза Милоша.

Водовод и канализација – Према ИДР прикључци воде и канализације нису потребни, са постојеће мреже.

Електроенергетска мрежа – Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-327366-18 од 16.11.2018.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 које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Противпожарни услови – У поступку обједињене процедуре прибављени су Услови заштите од пожара 09/32 број: 217-16964/18 од 20.11.2018.године, издати од Министарства⁴

унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту-Ужице, који се у потпуности морају испоштовати.

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

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

- **Према КТ плану, на парцели се поред објеката евидентираних у катастру налазе још три објекта изграђена без одобрења за изградњу (објекти бр.5, 6 и 7). Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је решити статус постојећих објеката на парцели.**

8. 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.

9. 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 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.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 грађевинске дозволе 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

10. Поука о правном средству

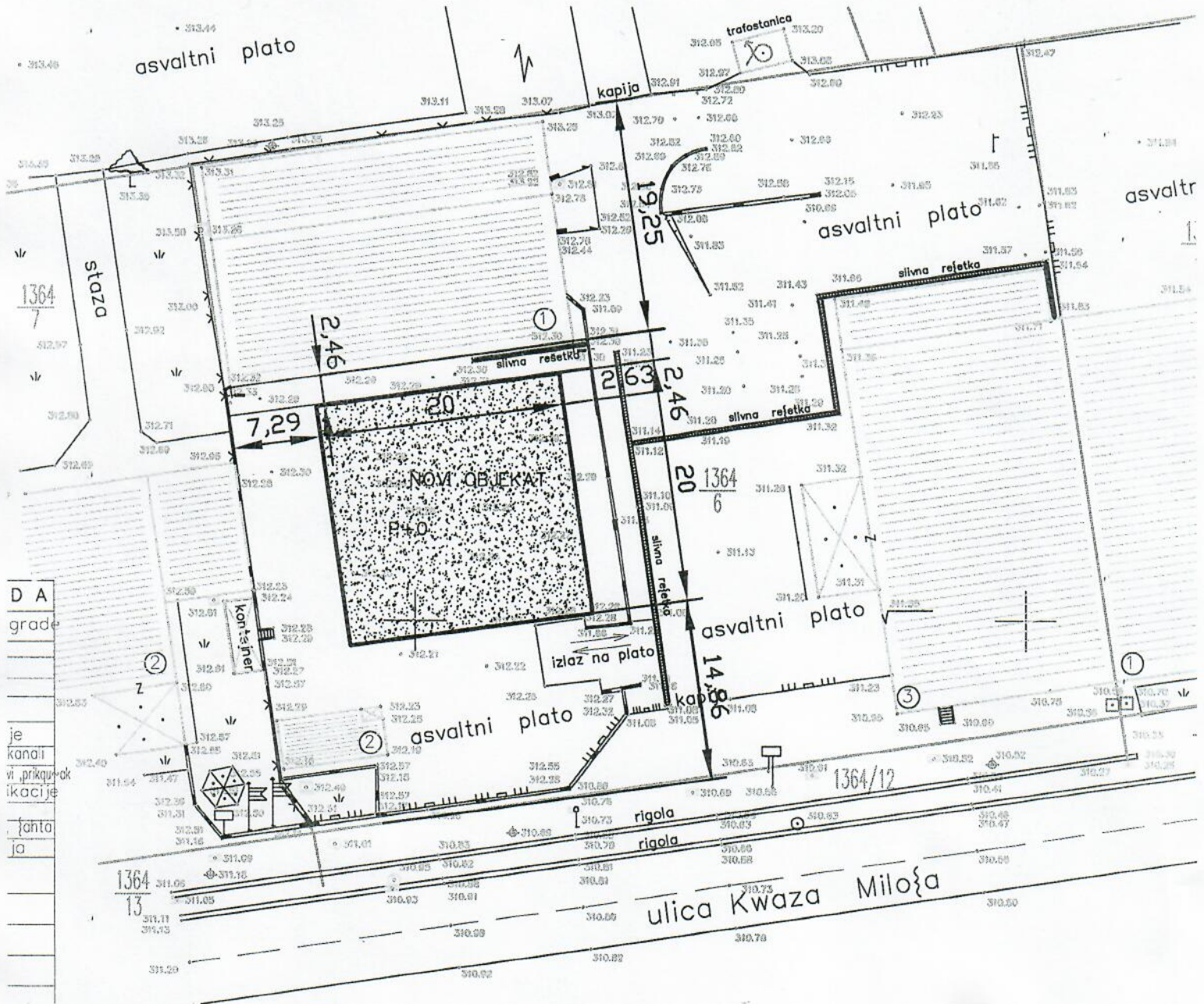
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог, Идејно решење за изградњу магацина металске радионице спратности П+0 на кат. парцели бр.1364/6 КО Пожега, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега бр.10/18-4 ИДР од 20.10.2018.године и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
 за изградњу магацина
 на кат. парцели број 1364/6 КО Пожега



D A
 grade
 je
 kanali
 vi prikazu ak
 ikacije
 tahta
 ja

ROP-POZ-31571-LOC-1/2018
 03 broj 350-275/2018 од 26.11.2018.године
 Оверава: