

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–163/2018

ROP-POZ-15884-LOCH-2/2018

09.07.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Перуничих Микана из Пожеге, [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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу металске радионице

на кат. парцелама број 465/19 и 1568/28 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Препису листа непокретности број 3469 КО Пожега, заводни број 952-04-32/2018 од 18.06.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, наведене кат. парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела број 465/19 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под објектом у површини од 142м² и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 240м². Укупна површина предметне кат. парцеле је 382м². Власник катастарске парцеле и држалац објекта је Перуничих Микан из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Према Катастарско-топографском плану од маја 2018.године, овереном од стране Самосталног геодетског бироа „Геопремер“ Пожега, кат. парцела број 465/19 КО Пожега је неизграђена, тј. уписани објекат не постоји на терену.

- **катастарска парцела број 1568/28 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 251м². Власник катастарске парцеле је Перуничих Микан из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 956-01-645/2018 од 18.06.2018.године, на кат. парцелама број 465/19 и 1568/28, обе у КО Пожега, нема евидентираних инсталација.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Индустијске зграде – радионице до 400м², категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125101, процентуално учешће 100%*.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација 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,1

предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц8.1 у којој је планирана намена – индустрија, привреда и пословање.*

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		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 (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 паркингом 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 (према идејном решењу)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: металска радионица
- Габарит објекта: према ИДР
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: једна просторија - радионица
- Површина под објектом (брuto): 256,75м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 256,75м²
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 6,28м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран, према ИДР

- Обрада фасаде: 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) 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 са посебним акцентом на стабилност 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 2 паркинг места за путничка возила и паркинг за теретна возила и приказати их на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 40,56 %
 - индекс изграђености на парцели 0,41

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ са јавне површине – улице Књаза Милоша је индиректан, преко саобраћајница у оквиру пословног комплекса (бившег предузећа „Воћар“).

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске идејног решења, прикључици на водовод и канализацију нису потребни, јер ће се објекат прикључити на постојећи прикључак који се налази на суседној парцели која је такође у власништву инвеститора.

Електроенергетска мрежа

- Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д.09.20-187138-18 од 05.07.2018.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.

Сви наведени технички 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. Парцела је неизграђена.

7. Посебни услови

7.1 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 процени⁴

утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Обавеза је инвеститора, да пре подношења пријаве радова поднесе захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и спроведе комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

7.2 Сходно члану 53а став 2 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), а имајући у виду да се изградња планираног објекта врши на две катастарске парцеле, обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу за планирани објекат.

8. 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.

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 ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) 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://ceor.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.

11. Поука о правном средству

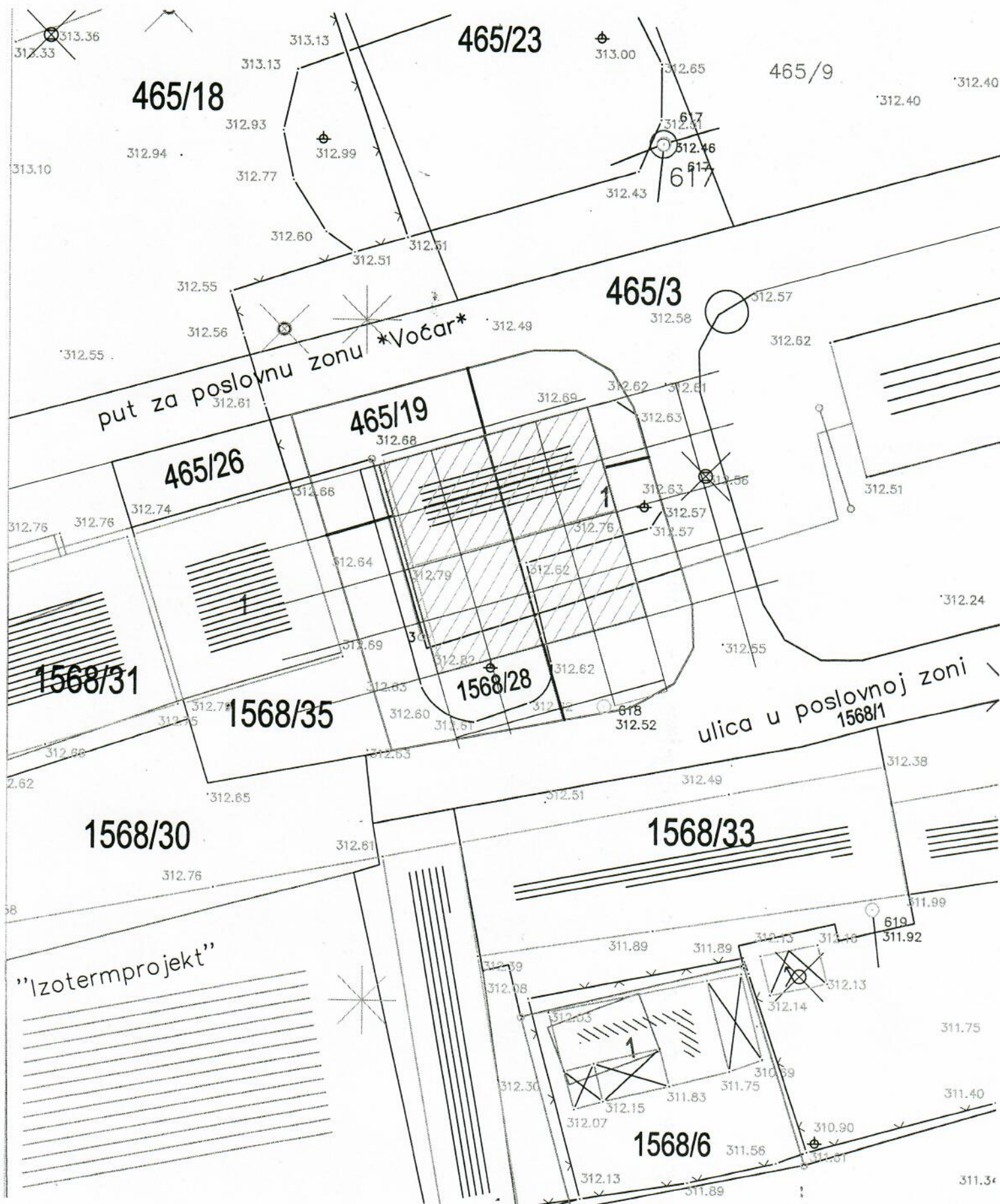
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог, Идејно решење за изградњу металске радионице на кат. парцелама 465/19 и 1568/28 КО Пожега, урађено од Агенције за грађевински инжењеринг „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, Цара Лазара 28 и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО НАЧЕЛНИК-а,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу металске радионице
на кат. парцелама број 465/19 и 1568/28 КО Пожега



ROP-POZ-15884-LOCH-2/2018
03 број 350-163/18 од 09.07.2018. године

МП

Оверава: