

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350-41/2019
ROP-POZ-31543-LOCA-4/2019
21.03.2019. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву предузећа „Мирковић Панели“ д.о.о. Врањани, општина Пожега, [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 и 83/2018) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу магацина готових производа П+0
на катастарским парцелама бр.1147 и 1141/4 КО Врањани

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 474 КО Врањани, заводни број 953-1/2018-308 од 24.12.2018.године, предметне катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.1141/4 КО Врањани** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као пашњак 4. класе у површини 1863м² и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1709м², укупно 3572м².

- **катастарска парцела бр.1147 КО Врањани** се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по начину коришћења и катастарској класи се води као:

- земљиште под зградом 1 у површини 101м² (зграда осталих индустријских делатности-управна зграда, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 2 у површини 338м² (зграда осталих индустријских делатности-производна хала, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 3 у површини 124м² (зграда осталих индустријских делатности-котларница са надстрешницом, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 4 у површини 330м² (зграда осталих индустријских делатности- производна хала, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 5 у површини 71м² (зграда осталих индустријских делатности-надстрешница, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 6 у површини 410м² (зграда осталих индустријских делатности-магацин, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом 7 у површини 1002м² (зграда осталих индустријских делатности-магацин, објекат има одобрење за изградњу) и

- ливада 3. класе у површини 5463м².

Укупна површина парцеле износи 7839м².

Власник обе катастарске парцеле и свих објеката је „Мирковић Панели“ доо привредно друштво, Врањани, [REDACTED].

- Према прибављеној копији катастарског плана водова број 956-01-307-1482/2019 од 27.02.2019.године (која је приложена у ЦИС 18.03.2019.године), на катастарској парцели бр.1147 КО је евидентиран електро-вод, и то на североисточном делу парцеле, где се не планира изградња.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта - Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарске парцеле бр.1147 и 1141/4 КО Врањани се налазе у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према Рефералној карти бр.1 "Намена простора" из Просторног плана општине Пожега, катастарске парцеле бр.1147 и 1141/4 КО Врањани припадају грађевинском подручју са наменом руралног становања.

ОПШТА ПРАВИЛА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

- У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељство, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

- Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне) - пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од мин. 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све²

врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине, као и делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

- 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.

- 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 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.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- **Намена зоне:** зона руралног становања

- **Највећи дозвољени индекс заузетости:** 50%

- **Спратност:** максимално П+1+Пк;

- **Најмања површина грађевинске парцеле:** за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:

- пословање и услуга600m²

- мање производње (А и Б категорије)800m²

- **Најмања ширина фронта парцеле:** за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

- за објекте пословања и услуга16m

- за слободностојеће објекте мешовитог пословања (становање са пословањем)18m

- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

- **Регулациона и грађевинска линија:** Према условима изградње из просторног плана, на парцелама које су изграђене се за доградњу постојећег објекта задржава постојећа грађевинска линија. Простор дозвољене изградње (доградње објекта) - према графичком прилогу који је саставни део овог акта.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о објекту

- Радови који се врше - изградња

- Тип изградње – објекат у низу

- Намена објекта – магацин панела

- Позиција објекта - према графичком прилогу овог акта

- Површина под објектом (брuto) – 565,55m²

- Бруто развијена грађевинска површина објекта – 565,55m²

- Спратност објекта – П (приземље)

- Висина објекта – светла висина 6м, висина слемена 8,47м

- Остали елементи – према ИДР које је саставни део локацијских услова

- Паркирање – за планирани објекат обезбедити минимално 4 нова паркинг места и приказати их на ситуацији пројекта за грађевинску дозволу.

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.

4.3 Урбанистички показатељи:

Постојеће стање

- индекс заузетости парцеле под објектима	20,82 %
- индекс изграђености на парцели	0,21

Планирано стање

- индекс заузетости парцеле под објектима	25,78 %
- индекс изграђености на парцели	0,26

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – постојећи приступ пословног комплекса.

Водовод и канализација – Према идејном решењу користиће се постојећа водоводна мрежа пословног комплекса. Отпадне воде одвести у постојећи систем за одвођење отпадних вода (септичку јаму или канализацију уколико постоји).

Електроенергетска мрежа - Према идејном решењу планира се прикључак на постојећу електро-мрежу пословног комплекса.

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

- Нема објеката за уклањање.

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

8. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду чињеницу да се на обе катастарске парцеле остатак земљишта који није под објектима води као пољопривредно земљиште, потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

На основу тренутног стања у катастру, површина катастарских парцела бр.1147 и 1141/4 КО Врањани износи укупно 11411м², површина под постојећим објектима 2376м². Обзиром на то да се планира изградња магацина површине 566м² (што износи укупно под објектима 2942м²), потребно је извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за 1233м².

Грађевинско земљиште у укупној површини 5884м² испуњава услове максималног коефицијента заузетости који за зону руралног становања износи 50% (од тога под објектима (будуће стање) 2942м², 1709м² се већ води као неплодно на кат. парцели бр.1141/4 КО Врањани и за 1233м² је потребно извршити промену намене земљишта).

9. Посебни услови

- Инвеститор у обавези да до употребне дозволе изврши препарцелацију предметних катастарских парцела и формира једну грађевинску парцелу која ће задовољавати обавезујуће урбанистичке параметре – степен заузетости и коефицијент изграђености.

10. 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.

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 ("Службени гласник 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/> 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.72/2018) и доказ о власништву.

12. 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:

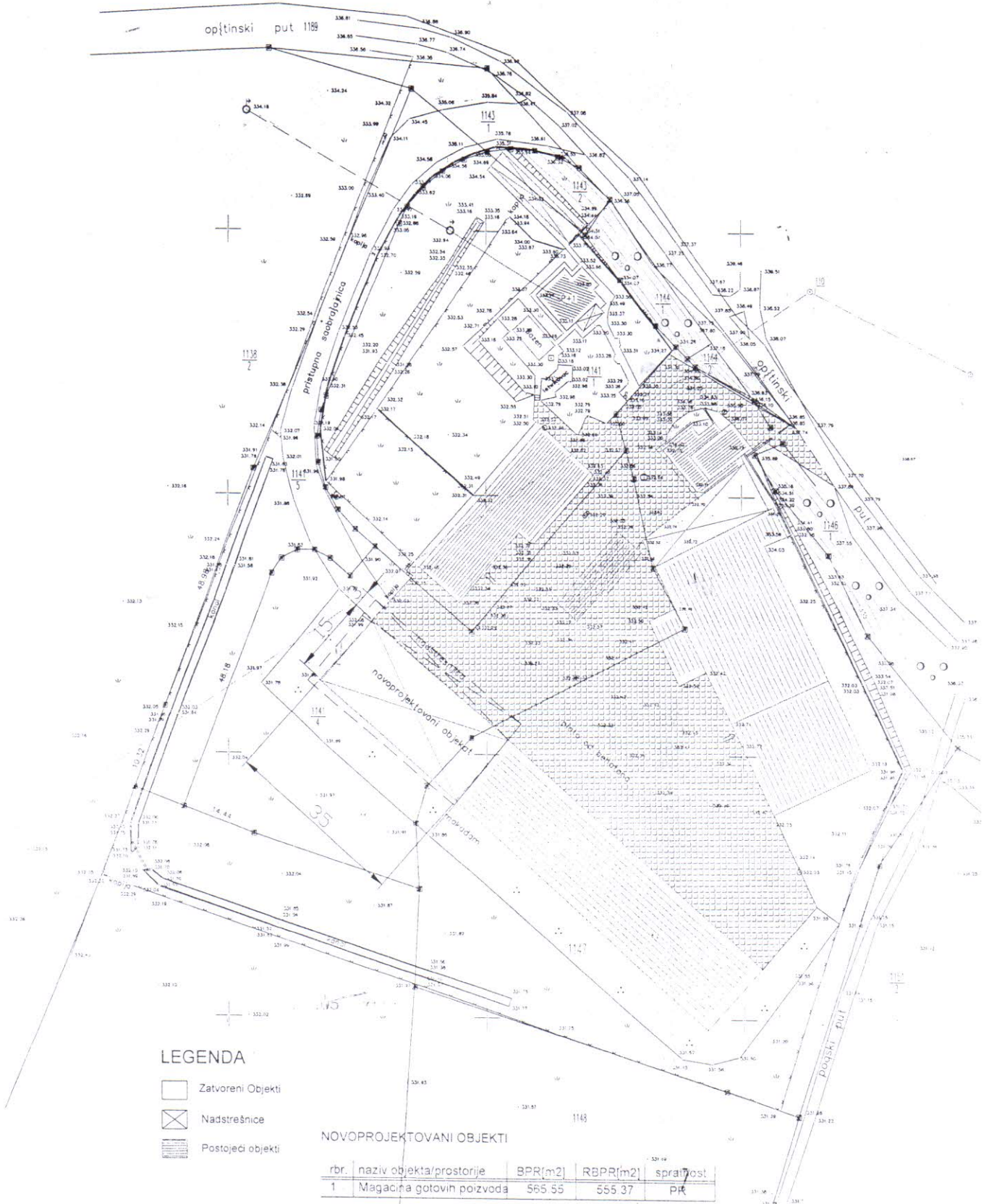
1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење изградње магацина готових производа спратности П+0 у Врањанима, број 9/17-3, 15.01.2019.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, главни пројектант Ковачевић Миљко, дипл.инг.грађ.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу магацина готових производа П+0
на катастарским парцелама бр.1147 и 1141/4 КО Врањани



ROP-POZ-31543-LOCA-4/2019
03 број 350-41/2019 од 21.03.2019.године
Оверава: