

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–170/2018

ROP-POZ-17469-LOC-1/2018

30.07.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Шевар“ доо из Милићевог Села, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Милана Чворовића из Ариља, [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 столарске радионице и надстрешнице
на кат. парцели број 2880 КО Пожега**

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Препису листа непокретности број 4527 КО Пожега, заводни број 952-04-145-488/2018 од 09.07.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 2880 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као њива 1. класе у површини од 3020м². Власник катастарске парцеле је Ристовић Данијел из Милићевог Села, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу издатом на основу увида у планове и операт катастра водова број 956-01-758/2018 од 10.07.2018.године, на предметној катастарској парцели нема евидентираних инсталација.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Индустријске зграде – радионице преко 400м², категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125102, процентуално учешће 69,11%,*

- *Наткривена складишта – стално наткривена складишта (с кровом), с мање од три зида или без зидова, до 1500м², категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 125231, процентуално учешће 30,89%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела бр.2880 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 Ц22 са наменом – привреда и пословање.*

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА
ПОДЦЕЛИНА

Ц22

Претежна намена :	привреда и пословање
Дозвољена намене :	постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности 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 чија је изградња забрањена :	Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)	Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :
	Минимална ширина фронта парцеле :
	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса. <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање ▪ 12ари за производни комплекс
	12м
Максимални индекс заузетости :	- под затвореним објектима је максимално 40% - отворене манипулативне и надкривене површине максимално 40%
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута
Спратност :	производни део: П приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева
	административно-управни део: максимално По+П+2 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.
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 , максималног нагиба до 45°.
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.

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 :	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
Заштита животне средине :	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираним објектима

- Радови који се врше: изградња
- Намена објеката: столарска радионица и надстрешница
- Габарит објеката: столарска радионица 24,75×22,46м (у најистуренијем габариту)
надстрешница 22,38×11,46м (у најистуренијем габариту)
- Спратност објеката: П (приземље)
- Садржај објеката: радионица и надстрешница
- Површина под објектима (брuto): столарска радионица 537м²
надстрешница 240м²
- Бруто развијена грађевинска површина (укупно на парцели): 777м²
- Позиција објекта: према ИДР (уз сагласност власника суседне парцеле)
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 6,20
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: на северној и источној фасади објекта на делу где је објекат – радионица постављен на удаљење ближе међи него што је планом дозвољено (на међу) забрањено је остављање отвора, остало без ограничења. За отворе-светларнике на источној фасади прибавити сагласност помеђара.
- 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 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:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 25,73 %
- индекс изграђености на парцели 0,26

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ на јавну саобраћајницу је индиректан, преко кат. парцеле бр.2891 КО Пожега.

Водовод и канализација – Према ИДР – у објекту се не планира прикљук воде, а самим тим ни канализације.

Електроенергетска мрежа – према ИДР – за планирани објекат ће се користити постојећи прикључак у пословном комплексу.

Противпожарни услови – У поступку обједињене процедуре прибављени су Услови заштите од пожара 09/32 број: 217-9620/18 од 27.07.2018.године, издати од Министарства 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. 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 процени 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 Катастарска парцела бр.2880 КО Пожега се води као пољопривредно земљиште (њива 1. класе у површини од 3020м²), па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Правилима уређења и изградње ПГР Пожега, дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат од 12 ари и максимална заузетост парцеле од 40%, па минималан део парцеле за који се мора извршити промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско износи 1950м².

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.

7.3 За изградњу радионице на позицији према ИДР и отварање прозора-светларника на источној фасади, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је прибавити сагласност источног помеђара.

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://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

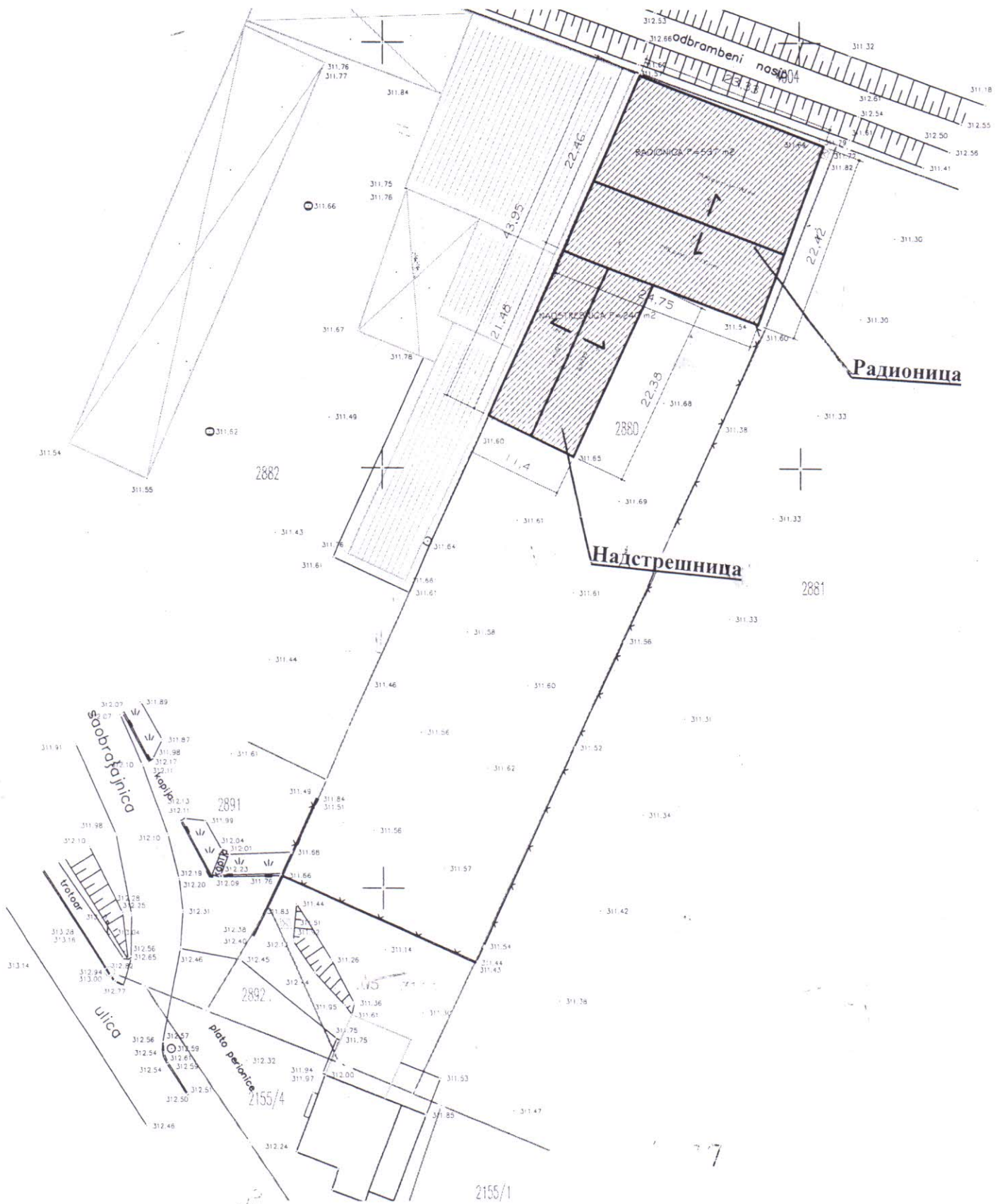
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог, Идејно решење за изградњу столарске радионице на кат. парцели бр.2880 КО Пожега, урађено од „Квадер“ доо Ариље ИДР бр.17/2018 и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу столарске радионице и надстрешнице
на кат. парцели број 2880 КО Пожега



ROP-POZ-17469-LOC-1/2018
03 број 350-170/2018 од 30.07.2018. године
 МП Оверава: