



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-510/2021

ROP-POZ-46037-LOC-1/2021

03.03.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Издавачко графичко предузеће „Вишњица“ доо Пожега, [REDACTED]

[REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића 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, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта

на катастарској парцели бр.3242 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 1753 КО Пожега, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода (јавни приступ) од 04.03.2022.године, **катастарска парцела број 3242 КО Пожега** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.1) у површини од 409м² (зграда пословних услуга – радионица, објекат има одобрење за изградњу, а нема одобрење за употребу),
- њива 1. класе у површини од 1393м².

Укупна површина катастарске парцеле је 1802м². Власник предметне катастарске парцеле је Издавачко графичко предузеће „Вишњица“ доо Пожега, [REDACTED] са обимом удела 1/1. Држалац предметног објекта бр.1 је Издавачко графичко предузеће „Вишњица“ доо Пожега, [REDACTED] са обимом удела 1/1. На парцели је уписан терет – за објекат није издата употребна дозвола.

1.2 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од 17.11.2021.године, израђен од геодетске агенције „ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА“ Коцељева, Издвојено место Пожега, [REDACTED].

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-739/2021 од 18.01.2022.године, на катастарској парцели бр.3242 КО Пожега евидентирана је подземна инфраструктура – водоводна шахта на источној граници и електро вод у северном делу парцеле. Приказана подземна инфраструктура неће бити угрожена изградњом планираног објекта, јер позиција планиране доградње није у близини предметних инсталација.

1.4 Катастарска парцела бр.3242 КО Пожега има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Идејном решењу и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат ***припада класи Наткривена складишта – Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, до 1500м², класификациони број 125231, категоорије А, процентуална заступљеност 100%.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 3242 КО Пожега се налази у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге.

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц17, са наменом ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ.

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

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:	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
	Минимална ширина фронта парцеле:	12м
Максимални индекс заузетости:		- Под објектима и манипулативним површинама 80%
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 (једна надземна етажа)приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже)уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)

	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 доградњени 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 планираном објекту

- Радови који се врше: доградња постојећег објекта
- Намена објекта: складиште
- Површина под постојећим објектом: 561,07м²
- Површина под доградњом: 89,49м²
- Укупна површина под објектом (са доградњом): 650,56м²
- Спратност објекта: II (приземље)
- БРГП постојећег објекта: 561,07м²
- БРГП доградње: 89,49м²
- Укупна БРГП објекта (са доградњом): 650,56м²
- Садржај објекта: складиште
- Спратна висина приземља: 4,20м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 5,86м
- Врста кровног покривача: према ИДР

- Отвори на фасади: према ИДР ради се о доградњи наткривеног складишта, отвореног са три стране
- Обрада фасаде: према ИДР
- 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.

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.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 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.
- Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене, што у случају планираног објекта износи минимално 4 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели

- индекс заузетости парцеле 31,14 %
- индекс изграђености на парцели 0,31

- будући на парцели, са доградњом:

- индекс заузетости парцеле под објектом 36,10 %
- индекс изграђености на парцели 0,36

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – је постојећи, директан са Железничке улице.

Водовод и канализација – Према ИДР за планирану доградњу ће се користити постојећи прикључци водовода и канализације, па стога у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР за планирану доградњу ће се користити постојећи прикључак на електро-дистрибутивну мрежу, па стога у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

7.1 Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за планирану доградњу надстрешнице – отвореног складишта, потребно је решити статус постојећег објекта. Наиме, према подацима из катастра, постојећи објекат (објекат бр.1) има површину 409m², док је на приложеном КТ плану објекат на терену већих димензија и веће површине, која према ИДР износи 561,07m².

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је извршити промену намене земљишта.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), кат. парцела бр.3242 КО Пожега се налази у градском подручју и представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

9. Заштита животне средине

/

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. 68/2019) 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://gradjevinskedozvole.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.73/2019) 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 графички прилог бр.1, Идејно решење за „Наткривено складиште са мање од три зида на кат. парцели бр.3242 КО Пожега“, број пројекта 70/2021-ИДР, Пожега, децембар 2021.године, пројектант „WORKROOM“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

Графички прилог 1

