

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

03 број 350–759/2023

ROP-POZ-20574-LOC-2/2022

18.01.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU „MCS-SISTEM“ POŽEGA, матични број правног лица : ██████████, ПИБ : ██████████, који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, ул. ██████████ ██████████, ЈМБГ ██████████, 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/21), Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке) и Урбанистичког пројекта за изградњу специјализованог складишта у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 ко Пожега у Пожеги (Потврда 350 – 578/ 22 од 29.11.2022. год. од стране овог Одељења), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу специјализованог складишта спратности П+0 у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) катастарска парцела број 4062 КО Пожега (број листа непокретности 6249 површине), укупне површине 5354 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели као и на објекту „MCS-SISTEM“ Пожега, својина приватна у уделу 1/1, а делови парцеле на следећи начин :

- део парцеле бр.1 у површини од 624м2. Култура : земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : пословна зграда за коју није утврђена делатност-део, правни статус : објекат има одобрење за употребу, спратност П+1,

- део парцеле бр.2 у површини од 4730 м2. Култура : земљиште уз зграду и други објекат.

1.2. За предметну парцелу и изградњу на њој, рађен је Урбанистички пројекат за изградњу специјализованог складишта у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 ко Пожега у Пожеги и прибављена Потврда 350 – 578/ 22 од 29.11.2022. год. од стране овог Одељења, да УП није у супротности са Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Законом о планирању и изградњи изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/21). Сви потребни услови прибављени за израду УП користиће се за израду Локацијских услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице који су се изјаснили да ће ближе услове прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

У пословном кругу предузећа „МЦС – Систем“ д.о.о. Пожега изведен је пословни објекат (ознака 1 из идејног решења), по намени трговинско - продајни простор са пратећим садржајима на кат. парцели бр. 4062 КО Пожега. Он је обележен као зграда 1, спратности П+1. Објекат је изведен по урбанистичким условима бр 350-172/09 од 05.10.2009.год. Објекат поседује Грађевинску дозволу бр 351-428/09 од 08. 12. 2009.год.

Прилаз постојећем објекту је могућ преко пешачке саобраћајнице (пасареле) у ширини од 3,0 м којом се са простора тротоара улази у приземље пословног објекта. Приступна пешачка стаза изведена је као бетонска плоча, ослоњена на потпорни зид једним својим крајем, док је други крај ослоњен на два нова стуба изведена уз сам објекат. Инвеститор је прибавио Решење о одобрењу за градњу пешачке пасареле и партерног уређења на кат. парцелама бр.4062, 4063 и 4064 све у КО Пожега, бр.351-9/2020, ROP-POZ-25819-ISAHHA-4/2020 од 14.01.2020.год..

Парцела има привремени колски прилаз индиректно са Улице Николе Пашића, заједнички са суседним угоститељским објектом, а у складу са Одлуком Општинског већа општине Пожега 01 број 463-7/21 од 25.06.2021.год., којом се даје сагласност за привремено коришћење-прелазак преко дела кат. парцеле бр.3990 КО Пожега (земљиште у јавној својини), а до изградње саобраћајнице-продужетак улице Вука Караџића, а према Плану генералне регулације Пожега.

Б) Копија плана бр.953-1/2022-36 од 07.03.2022.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега прибављена је за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу специјализованог складишта у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 КО Пожега у Пожеги.

1.3 УВЕРЕЊЕ катастарског плана водова број 956-307-15791/2021 од 22.07.2021.год. од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину Пожега на кат. партецли бр.3269 КО Пожега нема евидентираних инсталација, прибављано за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу специјализованог складишта у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 ко Пожега у Пожеги.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из октобра 2021.год., израђен од стране ПГР „Геодетска мерења“ Коцељева и оверен од стране одговорног лица. На КТП-у приказан је вод електроенергетске мреже - надземни вод 10 kV.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи Специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама (до 1500m² и спратности до П + 1) - класификациони број 125221, категорије Б (мање захтевни објекти), учешће 100%.

3. Анализа и оцена постојећег стања

Катастарска парцела број бр.4062 КО Пожега, представља изграђено градско грађевинско земљиште, у обухвату ПГР Пожеге. Парцела је неправилног издуженог облика, у правцу исток–запад. Са источне стране парцела је омеђена суседном кат. парцелом бр. 4063 КО Пожега, која је даље омеђена трасом Улице Николе Пашића. Са јужне стране парцела је омеђена полукружном трасом постојећег земљаног бедема дуж леве обале реке Скрапеж, који је Планом предвиђен за измештање јужно, према речном форланду. Терен парцеле је заравњен, у изразито је благом паду према југу, у правцу речног корита. Локација има добру инсолацију и експозицију ка свим странама света. Ниво подземних вода је висок и препорука је да се избегавају подземне етаже. Терен парцеле је погодан за изградњу. Локација је изграђено грађевинско земљиште, где је изграђен један пословни објекат, садржаја : изложбено продајни салон подова, спратност П+1, површине под објектом 624 м². Преко средишњег дела парцеле пролази траса далековода. На парцели постоје изведени водови комуналне инфраструктуре. Парцела има индиректан приступ на јавну саобраћајницу са кат. парцеле број 527/1 КО Пожега (Улица Николе Пашића), преко приватне послужне парцеле кат. парцела бр. 4064, и општинских парцела 3990 и 3992, све у КО Пожега. Предметни саобраћајни приступ преко земљишта у јавној својини је привременог карактера, према Одлуци Општинског већа Општине Пожега, до изградње планске саобраћајнице у правцу Улице Вука Караџића Одлука, 01 број 463–7/21, од 25. 06. 2021. год. Постојећи пословни објекат (зграда 1) има пешачки мост (пасарелеу) за везу са Улицом Николе Пашића, у свему према Пројекту партерног уређења дела путног земљишта у Улици Николе Пашића на кп 527/1 КО Пожега, према Закључку Општинског већа Општине Пожега Закључак, 01 број 350–318/2019, од 05. 12. 2019.год.

За предметну локацију притибављено је Р Е Ш Е Њ Е број предмета : ROP-POZ-25819-ISAВНА-4/2020, Заводни број: 03 бр. 351-9/2020, којим се ОДОБРАВА инвеститору „MCS-Sistem“ д.о.о. из Пожеге, ул. Таштипољска бр.10, матични број: 20832096, ПИБ: 107589492, извођење радова на партерном уређењу-изградњи оградe и привремене пешачке пасареле, нето површине пасареле 26,68м² , на кат. парц. број 4062, 4063, 4064 КО Пожега, а на основу Закључка Општинског већа општине Пожега, 01 број 350-318/2019 од 05.12.2019.год., којим се усваја захтев инвеститора те се даје сагласност за пројектовање партерног уређења дела кат. парц. број 527/1 КО Пожега (ул.Николе Пашића).

4. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела број 4062 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц30, урбанистичка подцелина Ц.30.1 – централне функције.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Угроженост и мере заштите од поплава

Подручје плана је веома богато мрежом водотока коју чини, пре свега река Скрапеж са својим притокама и река Ђетиња која се простире југозападном и јужном границом плана. Читаво подручје карактеришу честа изливања воде из корита водотока и плавлјења околног земљишта, као и појава високих подземних вода. Поред тога, евидентни су проблеми нерегулисања атмосферских вода, као и испумпавања воде из природних и вештачких депресија услед пресецања котлине путним и железничким објектима, због чега су угрожени чак и делови Пожеге који нису уз приобаље река.

На подручју плана није било значајнијих регулационих радова на водотоковима, изузев регулације Бакионичког потока и канала кроз Висибабу, као и изградње одбрамбених насипа после поплаве из 1965. године. Изградња ових бедема није искључила могућност плавлјења нижих делова и саме котлине, те су потребни додатни радови на регулацији Скрапежа и Ђетиње, као и њихових притока.

Мере заштите од поплава су :

- регулација и уређење водотокова у обухвату плана, т.ј. изградња линијских објеката за пасивну заштиту, односно њихово комплетирање, доградња , реконструкција и одржавање;
- на подручјима угроженим од поплава забрањује се изградња јавних (и скупих) објеката;
- за изградњу објеката осталих намена у плавним подручјима обавезно је прибављање водопривредних услова;
- за евакуацију атмосферских и отпадних вода из насеља предвидети изградњу сепарационог канализационог система;
- обавезна изградња атмосферске канализације у деловим насеља где су високе подземне воде и где је природно отицање спречено физичким препрекама у виду путних и железничких објеката;
- у делу насеља са високим подземним водама не препоручују се подрумске етажне код којих се не примењују посебне грађевинске и технолошке мере;
- подизање система праћења поплава, обавештавања и узбуњивања на виши ниво, у складу са донетим планом одбране од поплава, а у циљу заштите становништва и добара од поплава.

Општа правила грађења

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становане: 1ПМ/ на 1 стан

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Правила уређења и грађења за Централне функције

- Урбанистичка целина Ц.30 обухвата потез уз реку Скрапеж, на левој обали реке, од новопланиране улице Косовских јунака до регулације речног корита, и од комплекса Гимназије и Техничке школе, до Расадника. Подцелине Ц30.1 и Ц30.3 су планиране су за разраду кроз урбанистички пројекат.

Посебна правила грађења за подцелину Ц.30.1 – централне функције

- Дозвољене намене :

- Пословање које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења).
- Услужно–комерцијални садржаји.

- Туристички садржаји.
- Стамбени садржаји.
- Објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти.
- Породични стамбено–пословни или пословно–стамбени објекат. Вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно–стамбени објекат (мин. 4 стана).
- Пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом). Помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

• Врста и намена објеката чија је намена 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.

Двојни (објекти на суседним парцелама додирују заједничку линију границе парцеле).

У непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле). У прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

• Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: Минимална површина парцеле :

- за слободностојећи објекат 5,0 ари,
- за двојни 6,0 ари,
- за објекте у низу 3,0 ара.

Минимална ширина фронта :

- за слободностојећи објекат 12,0 м,
- за двојни 8,0 м,
- за објекте у низу 6,0 м.

Максимални индекс заузетости : Максимално 50 %.

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама, чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, могућа је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

• Положај објекта на парцели: Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

• Спратност : Максимално По+П+2 (три надземне етажe). Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

• Услови за изградњу другог објекта на парцели : Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних Урбанистичких параметара. Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности.

- Уређење зелене површине : Минимално 10 % површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
- Архитектносно 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 и мрежу водовода и канализације. Решено одлагање комуналног отпада.

Услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону и подзаконским актима :

- *Закон о заштити од пожара*
- *Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила*
- *Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара*
- *Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара),*
- *Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија*
- *Правилника за електроинсталације ниског напона*
- *Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења.*

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су :

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водоводне и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;

- у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара.

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 стелена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта (ознака 2 из ИДР) : Специјализовано складиште у служби постојећег изложбеног продајног објекта на истој парцели.
- Укупна површина парцеле : 5354 м²
- Величина објекта (ознака 2 из ИДР) : габарит је изломљен спољних димензија 48,40 м x 24,40 м.
- Садржина објекта (ознака 2 из ИДР): састоји се од слећих просторија: магацина материјала за завршне радове у грађевинарству, магацин грађевинске столарије, санитарних чворова и трпезарије за особље.
- Спратност планираног објекта (ознака 2 из ИДР) : П+0,
- Постојећи објекти на парцели : На предметној парцели изведен је 1 објекат спратности П+1 и његове димензије узете су у обзир прилоком одређивања урбанистичких коефицијената.
- Бруто површ. под објектима : површ. под постојећим обј. (ознака 1 из ИДР): 623,80 м²

површина под планираним обј. (ознака 2 из ИДР): 853,00 м²

укупно под објектима : 1476,80 м²

- БРГП надземно за постојећи обј. (ознака 1 из ИДР): 1247,60 м²
- БРГП надземно за планирани обј. (ознака 2 из ИДР) : 853,00 м²
- БРГП укупно : 2100,60 м²
- Нето површина планираног објекта (ознака 2 из ИДР) : 833,13 м².
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Висина објекта (ознака 2 из ИДР) : 8,10 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Светла висина етажне (ознака 2 из ИДР) : на најнижем делу 406 цм.
- Облик крова, кровне равни (ознака 2 из ИДР): планом прописано обавезно коси, у овом случају једноводни кров под углом од 9,35°.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – ТР челични лим.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је индиректан са кат. парцеле бр.527/1 КО Пожега (Улица Николе Пашића) преко кат. парцела 4064, 3992 и 3990 КО Пожега.

- 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 и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости : 28,73 % (планом максимални дозвољени индекс износи 50%)
- Индекс изграђености : 0,4086 (Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) максимални дозвољени индекс за мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње износи -2,0).

5.3 Услови уређења парцеле

- Одлагање комуналног отпада : одлагање комуналног отпада врши се у сопствене HDPE контејнере за одлагање комуналног отпада, капацитета 1,10 м² или друге одговарајуће запремине. Посуде се смештају на попличаном платоу сопствене парцеле дуж интерне собаћајнице или се отпад одлаже на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална служба.

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 22,02 % уређене зелене површине.

- 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.

- За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за производни, магацински и индустријски објекат и то 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У овом случају потребно је обезбедити мин. 5 паркинг места за планирану изградњу, (објекат са ознаком 2 из ИДР). За постојећи објекат на парцели (са ознаком 1 из ИДР) постоји обавеза од 12 ПМ за зграду што укупно износи 17 паркинг места.

На парцели је пројектовано укупно 26 ПМ за путничка возила (од чега 2 ПМ за особе са посебним потребама). На парцели је предвиђено и 1 ПМ за теретно возило, које не улази у норматив, ни у обрачун броја паркинг места. Димензија паркинг места за путничко возило износи 2,5 x 5,0 м, а за теретно возило 12,0 x 4,0 м.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

-Ограђивање дворишног дела парцеле је постојеће : метална транспарентна ограда, висине макс. 2,20 м.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Предметна парцела кат. парцела бр.4062 КО Пожега, задржава досадашњи индиректни колски прикључак на кат.парцелу бр. 527/1 КО Пожега (Улица Николе Пашића), преко кат.парцеле бр.4064 (корисник Матовић Реља), 3990 и 3992 (корисник Општина Пожега), све у КО Пожега. Приступни пут до парцеле је са асфалтним застором, и завршно са контролном рампом на улазу у грађевинску парцелу. По изградњи планом предвиђене уличне мреже, парцела ће имати директни саобраћајни прикључак на нову, по рангу приступну саобраћајницу (наставак постојеће ул.Вука Караџића), и даље до планиране градске саобраћајнице (продужетак постојеће ул.Косовских јунака), са прикључком на постојећу улицу Николе Пашића.

Саобраћајна мрежа – према Условима за пројектовање и прикључење бр.09-330/21 од 03.09.2021.год. издати од стране Општинске управе Пожега, Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте.

Водоводна и канализацијона мрежа – Према Техничким условима број : 1343/2 од 08.03.2022.год, издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. За поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-6806-23 од 13.01.2023.год., издатим од надлежног предузећа Електродистрибуција Србије – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено да се исти издају уз констатацију да : „Преко локације предвиђене за градњу прелази надземни вод 10 kV - извод Околина из ТС 35/10 kV „Пожега I“. При изградњи складишта потребно је испоштовати члан 218 Закона о енергетици. У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.“

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-6806-23-УГП од 13.01.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Телекомуникациона мрежа – у Идејном решењу је наведено да ће се користити постојећи прикључак.

Заштита од пожара - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем, 09.31 број: 217-13138/21 од 31.08.2021.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. У допису је констатовано следеће :

„За изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20. став 2. Уредбе о локацијским условима. Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, обавештавамо вас да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара“.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела број 4062 КО Пожега (број листа непокретности 6249 површине), укупне површине 5354 м², према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури земљиште под зградом и другим објектом као и земљиште уз зграду и други објекат, те није потребно вршити промену намене земљишта.

9. Посебни услови

Нема посебних услова

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/>. 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 може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

13. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је Идејно решење за специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама у служби продајног објекта на катастарској парцели број 4062 КО Пожега, број техничке документације 40-1/2021-ИДР, Пожега, јун 2022.год., урађено од стране АГИ "ING ПРОЈЕКТ" ул. [REDACTED], Пожега (главни пројектант: Ђорђе Павловић, м.и.а. број лиценце: 300 А00876 19), као и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу специјализованог складишта спратности П+0 у служби постојећег изложбеног продајног објекта на кат. парцели бр.4062 КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

