

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Е-писарница: 002648206 2024 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-28995-LOC-1/2024

20.11.2024.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Александра Митровића - Ехрсама из Пожега, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника „Теминг Плус“ доо Пожега, [REDACTED], овлашћено лице које је потписало захтев Влајна Алексић из Ужица, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Плана генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу затвореног складишта

на катастарској парцели бр.5647/3 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода – јавни приступ од 14.11.2024.године, катастарска парцела бр.5647/3 КО Пожега (Лист непокретности број 5069) је површине 2275м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као њива 1.класе у целој својој површини. Власник парцеле је Митровић Ехрсам (Милан) Александар, у уделу 1/1.



2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана кат. парцеле бр.5647/3 КО Пожега, број 952-04-145-20964/2024 од 08.10.2024.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега. Према издатој копији парцела је неизграђена.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-25519/2024 од 03.10.2024.године, издата од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Према издатој копији плана водова, на кат. парцели бр.5647/3 КО Пожега је евидентиран подземни ТК кабл и канализациона мрежа.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је оверен Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.5647/3 КО Пожега, израђен од стране Геодетске агенције "АКСИС" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, април 2024. године.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 Закона о планирању и 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, 52/2021 и 62/2023) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном случају катастарска парцела број 5647/3 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Новопроектовани објекат је затворено складиште П+1 и димензија у основи 45,47×12,50м. Положај планираног објекта дефинисан је грађевинском линијом. Колски и пешачки улаз на парцелу остварује се са локалног општинског пута (кат. парц. бр.5652 КО Пожега).

У приземљу новопроектованог објекта се налази складиште-магацин површине 489,56м², канцеларија површине 19,27м², ходник површине 16,38м², степениште за спрат 9,72м², чајна кухиња 5,81м² и санитарне просторије 3,07+2,08+2,10м². Спрат се састоји из ходника површине 8,82м² и две канцеларије по 19,27м². Укупна површина приземља је 547,99м² (нето) и 565,96м² (брuto), док је укупна површина спрата 47,36м² (нето) и 64,37м² (брuto).

У пројектованом објекту се планира складиштење готових производа за логистичко дистрибутивни центар са административним пратећим садржајем.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат је разврстан као Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама површине, до 1500 м² и спратности П+1

Класификациона број: 125221

Категорија објекта: Б – мање захтевни објекти

Процентуална заступљеност: 100%

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Катастарска парцела број 5647/3 КО Пожега се налази у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, катастарска парцела број 5647/3 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта спада у површине остале намене и припада урбанистичкој подцелини Ц11.1 - становање средњих густина 60-150 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23и 18-1/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Правила уређења

Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене.

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- површине јавне намене , обухватају 455.30ха

- површине остале намене, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

- зону становања:

- становање високих густина од 250 ст/ха

- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

- становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха
- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и
- становање малих густина до 60ст/ха

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Правила грађења

Општа правила грађења

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Висина етажа се одређује према намени.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Грађевински елементи објеката

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 м.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Посебна правила грађења

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц2.1, Ц7.2, Ц11.1, Ц12.2, Ц14.1, Ц18, Ц20.3, Ц21.1 и Ц23
Претежна намена:	<p>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> • стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p>
Пратеће намене:	<ul style="list-style-type: none"> • пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	<ul style="list-style-type: none"> • помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)

		<ul style="list-style-type: none"> • објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити:		породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
		стамбено-пословни објекти
		вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
		пословни објекти
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
		инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
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
		Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију,	Минимална површина	за слободно-стојећи објекат:

препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	парцеле:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ▪ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 10.0м ▪ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу:

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости:	50%	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели:	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.</p>	
Спратност:	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажe</p> <p>За вишепородичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етажe</p>	
	висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.	
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе	
Услови за изградњу другог објекта на парцели:	На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	

	<p>Минимална удаљеност слободностојећег објеката 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.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p>Уређење зелене површине:</p>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>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°.</p>
<p>Услови за постојеће објекте:</p>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
<p>Минимални степен комуналне опремљености:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
<p>Остала правила:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.

	<p>- 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.</p>
<p>Услови Завода за заштиту споменика културе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковина, Крчевина. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 3415, 3421, 3427, 3428, 3432, 3433, 3434, 3442, 3557, 3558, 3561, 3560, 3559, 3567, 3565, 3528 и 4024 КО Пожега. <p>Ова два археолошка локалитета припадају Висибаби које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазишта од великог значаја.</p> <p>* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошка налазишта у Висибаби представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.</p> <ul style="list-style-type: none"> • У оквиру урбанистичке подцелине Ц7.2 налази се археолошки локалитет – добро под претходном заштитом Пожежница. Катастарске парцеле овог археолошког локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 1446/1, 1446/7, 1446/8, 1446/9, 1445, 1444/6, 1444/5, 1444/1, 1441/5, 1441/1 и 1936 КО Пожега. <p>* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошко налазиште Пожежница представља остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.</p> <p>- У оквиру урбанистичке целине Ц18 уочене су површине:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Близина локалитета Крчевина, к.п. бр. 3406, 3411, 3413, 3446 и 3410/11 КО Пожега, • Близина локалитета Блашковина, к.п. бр. 3616, 3545 и 3614 КО Пожега, <p>на којима је идентификовано постојање археолошког материјала које сходно према Закону о културном наслеђу представљају потенцијална археолошка подручја.</p> <p>* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаном подручју без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Сви радови на наведеним парцелама у зависности од обима и карактера, подразумевају извођење заштитних</p>

	археолошких истраживања или континуирани археолошки надзор стручног лица-археолога.
--	---

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: складиште
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: магацински простор, три канцеларије, степениште, чајна кухиња, тоалети
- Број функционалних јединица: 2

- Спратност планираног објекта: П+1
- БРГП планираног објекта: 630,33м²
- Бруто површина приземља: 565,96м²
- Бруто површина спрата: 64,37м²
- Нето површина планираног објекта: 595,35м²
- Нето површина приземља: 547,99м²
- Нето површина спрата: 47,36м²
- Висина објекта (слеме): 7,76м
- Спратна висина: 6,10м/2,90м
- Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР-у
- Обрада фасаде: на западној фасади без отвора, према ИДР-у
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ објекту: приступ је директан са постојећег пута који тангира део парцеле са западне стране
- 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

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 2275м²
- површина под планираним објектом: 565,96м²
- индекс заузетости парцеле: 24,88% (< 50%-макс.коэффицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 25% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 25% зелених површина.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму једно паркинг место на 200м² корисног простор производног, магацинског и/или индустријског објекта. На парцели обавезно обезбедити просто за смештај теретних возила. У конкретном случају потребно је обезбедити минимално 3 паркин места.

Ограђивање

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубов ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отвара ван регулационе линије.

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекти нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објект на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградњ потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичк стабилности.

Одлагање комуналног отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде – контејнере постављене на сопственој локацији, постављене тако да је обезбеђен приступ комуналном возилу.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајни приступ – у свему према Техничким условима број 10-581/2024 од 01.11.2024.године, издатим од стране надлежног ЈП „Развојна агенција“ Пожега.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.8571/1 од 28.10.2024.године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом".

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-489432/2-24 од 06.11.2024.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2541200-D-09.20.-489432-24-УГП од 06.11.2024.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

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

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Планирани објекат се гради у оквиру стамбене зоне где је забрањена изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Имајући у виду да у приложеном ИДР нису садржани подаци о врсти и капацитетима производа који ће се складиштити у планираном објекту, потребно је покренути поступак за процену утицаја пројекта на животну средину. Поступак се покреће подношењем Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009).

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Према достављеном захтеву нема објеката предвиђених за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада грађевинском земљишту - урбанистичкој подцелини Ц11.1, са наменом Становање средњих густина од 60-150 ст/ха.

Катастарска парцела бр.5647/3 КО Пожега (Лист непокретности број 5069) је површине 2275м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као њива 1.класе у целој својој површини, па је потребно извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Сходно ставу 1. тачка 2. Техничких услова издатих од ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на предметној локацији је изграђена канализациона мрежа коју је потребно изместити тако да не дође до поремећаја у функционисању исте. Из тог разлога, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ – Потврду надлежног предузећа да је извршено предвиђено измештање канализационог вода или други доказ у складу са Законом, односно изјаву инвеститора да ће предвиђено измештање инфраструктуре извршити пре пријаве радова, у ком случају се уз захтев за потврду пријаве радова доставља потврда надлежног предузећа о извршеном измештању канализације.
- Обавеза је инвеститора и извођача радова да се придржавају Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.) и спроводи мере за управљање отпадом од грађења и рушења.

Мере за управљање отпадом од грађења и рушења су :

- 1) издвајање корисних компоненти из и са објекта пре започињања грађевинских и других радова, које се не сматрају отпадом у складу са законом којим се прописује управљање отпадом и које могу поново да се употребе у исту сврху за коју су произведени (опека, цреп и сл.);
 - 2) спречавање мешања опасног и неопасног отпада од грађења и рушења и мешања различитих врста отпада;
 - 3) спречавање разношења, разливања, истицања опасног отпада у земљиште, површинске и подземне воде и ваздух;
 - 4) одређивање места за привремено складиштење отпада од грађења и рушења на месту настанка, односно на градилишту;
 - 5) испитивање и класификацију отпада од грађења и рушења;
 - 6) извођење радова на начин да се спречава настајање отпада;
 - 7) подстицање поновне употребе и поновног искоришћења отпада од грађења и рушења;
 - 8) вођење евиденције и извештавање о количини и врсти генерисаног отпада од грађења и рушења, као и о третману ком је подвргнут.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити доказ о уплати за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште.
 - Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ бр.2541200-D-09.20.-489432-24-УГП од 06.11.2024.године., а у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-

D-09.20.-489432/2-24 од 06.11.2024.године издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

- Након исходавања грађевинске дозволе, уз захтев за потврду пријаве радова у складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи, потребно је доставити доставити Сагласност на студију о процени утицаја на животну средину или Одлуку да није потребна израда студије.

11. 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.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.5647/3 КО Пожега, израђен од стране Геодетске агенције "АКСИС" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, април 2024. године. Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 06/24-0, Пожега, септембар 2024.године, урађено од „ТЕMING PLUS“ д.о.о. Пожега, [REDACTED], главни пројектант Зоран Маринковић, дипл. инж. грађ., број лиценце 310 2120 03
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- 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.96/2023) 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.96/2023).

14. 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.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 06/24-0, Пожега, септембар 2024.године, урађено од „TEMING PLUS“ d.o.o. Пожега, [REDACTED], главни пројектант Зоран Маринковић, дипл. инж. грађ., број лиценце 310 2120 03

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 20.05.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

