

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–21/18

ROP-POZ-1743-LOC-1/2018

14.02.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „ŠEVAR“ DOO из Милићевог Села, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Чворовић Милана 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 складишта резане грађе

на кат. парцели број 2882 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 6002 КО Пожега, заводни број 952-04-5/2018 од 30.01.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 2882 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као:

- земљиште под зградом - објектом у површини 57м² (објекат бр.1),

- земљиште под зградом - објектом у површини 405м² (објекат бр.2, остале зграде – стругара, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 181м² (објекат бр.3, помоћна зграда, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 17м² (објекат бр.4, зграда електропривреде – трафостаница, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 59м² (објекат бр.5, помоћна зграда – надстрешница, приземље, објекат изграђен без одобрења за изградњу има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 78м² (објекат бр.6, помоћна зграда – силос пиљевине, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 40м² (објекат бр.7, помоћна зграда – котларница, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- земљиште под зградом - објектом у површини 181м² (објекат бр.8, помоћна зграда – сушара, приземље, објекат има одобрење за употребу),

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 2858м².

Укупна површина катастарске парцеле је 3876м². Власник предметне катастарске парцеле као и свих објеката на њој, са обимом удела 1/1 је „Шевар“ доо, Пожега, Милићево Село, [REDACTED].

- Према Копији катастарског плана водова, број 956-01-55/2018 од 31.01.2018.године, издатој од надлежног Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.2882 КО Пожега је евидентирана подземна инфраструктура – електропровод који води до трафостанице. Такође, на копији плана кат. парцеле бр.2882 КО Пожега је учртано укупно 4 објекта под редним бројевима од 1-4, док је у пратећем горенаведеном листу непокретности уписано 8 објеката.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву инвеститора и Правилнику о класификацији објеката („Службени 1

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, категорије А, класификациони број 125231.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела бр.2882 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 :	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 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 објекту

- Радови који се врше: изградња
- Намена објекта: магацин за складиштење резане грађе
- Величина објекта: 54 x 10м
- Садржај објекта: простор за складиштење
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 540м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 540м²
- Позиција објекта: према ИДР планирани објекат се гради на граници парцеле, што није у складу са условима изградње који су дати у Информацији о локацији 03 број 350-311/2017 од 29.12.2017.године. За изградњу објекта према ситуацији из ИДР прибавити сагласност западног помеђара, тј. власника парцеле бр.2890 КО Пожега.
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 6,2м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Остали елементи: према ИДР
- 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 индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона и других посебних намена, могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине пута, по нормативу 1ПМ/на 200м² корисног простора за производни, магацински и индустријски објекат, а такође обезбедити простор за смештај и манипулацију теретних возила. Потребан број паркинг места обавезно приказати у графичком делу пројекта за грађевинску дозволу (ситуациони план – партерно уређење).

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

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

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 40,20 %
- индекс изграђености на парцели 0,40

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.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

7.1 Подлога на којој је рађено ситуационо решење ИДР није адекватна, тј. није у складу са чланом 40 став 1 тачка 1, став 3 и став 4 Правилника 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). Графички прилози идејног решења израђују се на геодетској подлози снимљеној и овереној од регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом, за коју није неопходно прибављати оверу РГЗ-СКН Пожега. Таква подлога садржи топографски приказ терена, са минимумом података неопходних за утврђивање локацијских услова и учртаним границама парцела, израђена у пригодној размери која омогућава прегледан приказ.

Обавеза је инвеститора да у складу са чланом 56 Правилника 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), у даљој разради инвестиционо-техничке документације графичке прилоге уради на овереној геодетској подлози.

7.2 Имајући у виду да је на копији плана кат. парцеле бр.2882 КО Пожега уцртано укупно 4 објекта под редним бројевима од 1-4, а да је у листу непокретности уписано 8 објеката. Такође, према подацима из катастра, објекат бр.5 је изграђен без одобрења за изградњу, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу усагласити податке у катастру и решити статус објекта изграђеног без одобрења за изградњу.

7.3 Према ИДР планирани објекат се гради на граници парцеле, што није у складу са условима изградње који су дати у Информацији о локацији 03 број 350-311/2017 од 29.12.2017.године (минимално удаљење 3,5м од границе парцеле), па је до подношења захтева за грађевинску дозволу потребно прибавити сагласност западног помеђара, тј. власника парцеле бр.2890 КО Пожега.

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.

11. 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 и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

НАЧЕЛНИК,
Нада Крисић, дпп

