

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–75/2019

ROP-POZ-7046-LOC-1/2019

17.05.2019. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Пољопривредне школе са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED]

[REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљко из Пожеге, [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, 145/14, 83/2018 и 31/2019) и Плана генералне регулације Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу ветеринарске амбуланте за потребе практичне наставе на кат. парцели број 2962 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 1601 КО Пожега, заводни број 952-04-145-4444/2019 од 11.04.2019.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 2962 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-објектом бр.1 у површини од 737м² (помоћна зграда – штала са шупом, П+0, објекат има одобрење за употребу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.2 у површини од 363м² (зграда пословних услуга- канцеларије, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.3 у површини од 157м² (помоћна зграда-свињац, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.4 у површини од 184м² (помоћна зграда-хладњача, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.5 у површини од 343м² (помоћна зграда-живинарник, П+0, објекат има одобрење за употребу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.6 у површини од 106м² (помоћна зграда-столарска радионица, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])

- земљиште под зградом-објектом бр.7 у површини од 139м² (помоћна зграда-механичарска радионица, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])
- земљиште под зградом-објектом бр.8 у површини од 300м² (помоћна зграда-салаш, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])
- земљиште под зградом-објектом бр.9 у површини од 206м² (помоћна зграда-салаш, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])
- земљиште под зградом-објектом бр.10 у површини од 155м² (помоћна зграда, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])
- земљиште под зградом-објектом бр.11 у површини од 307м² (зграда пословних услуга-хладњача, П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу, својина Републике Србије, држалац објекта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED])
- земљиште уз зграду-објекат у површини од 500м² и
- њива 1. класе у површини од 20704м².

Укупна површина катастарске парцеле број 2962 КО Пожега је 24201м². Власник земљишта је Република Србија, држалац земљишта је Пољопривредна школа са домом ученика „Љубо Мићић“ из Пожеге, [REDACTED].

- **Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-2663/2019 од 17.04.2019.године**, на катастарској парцели бр.2962 КО Пожега постоји водоводна инфраструктура, која пролази крајњим јужним делом парцеле. Изградња предметног објекта се планира на североисточном делу парцеле.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Зграде средњих и осталих школа – Зграде средњих школа (нпр. гимназије, техничке и сродне школе, индустријске и друге стручне школе), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 126331.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 2962 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 катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц20.2, са наменом рад и пословање.

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц0.16, Ц2.2, Ц11.3, Ц13.1, Ц14.5, Ц14.6, Ц15.1, Ц16, Ц17, Ц20.2, Ц20.5, Ц 22, Ц28.2 и Ц29.5
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 : (обј. на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање ▪ 12 ари 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 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 планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: ветеринарска амбуланта за потребе практичне наставе
- Садржај објекта: улаз, ходник, учионица, амбуланта, мушка и женска гардероба са тоалетом, просторија за наставника, просторија за лекове, просторија за учила и стерилизацију и просторија за преглед меса.
- Спратност објекта: П (приземље)
- Спратна висина објекта: 3,00м
- Бруто површина под објектом: 120м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 120м²
- Бруто површина под свим објектима на парцели (постојећи објекти): 2997м²
- Бруто развијена грађевинска површина на парцели (постојећи објекти): 3181м²
- Позиција планираног објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта: 6,40м, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент
- Услови приступачности: морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника. Паркинге за постојеће објекте и планирани објекат приказати у прилогу партерног уређења, који је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојеће стање на парцели** (укупно под објектима 2997м², БРГП свих објеката укупно је 3181м²):

- индекс заузетости парцеле под објектима 12,38 %
- индекс изграђености на парцели 0,13

- **будуће стање на парцели, са изградњом планираног објекта** (укупно под објектима 3117м² (2997м²+120м²), БРГП свих објеката укупно је 3301м² (3181м²+120м²)):

- индекс заузетости парцеле под објектима 12,88%
- индекс изграђености на парцели 0,14

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ објекту и целокупном комплексу је директан са постојеће саобраћајнице – Висибабске улице.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1151/1 од 30.04.2019.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Обзиром да на поменутој парцели постоје објекти старије градње који су већ прикључени на водоводну и канализациону мрежу, нема сметњи да се исти прикључци користе и за нови објекат.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-140814-19 од 08.05.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије», „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-140814-19-УГП од 08.05.2019.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. 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.

Противпожарни услови – За изградњу ветеринарске амбуланте за потребе практичне наставе у Пожеги, прибављени су Услови заштите од пожара 09.31 број 217-6788/19 од 30.04.2019.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који се у потпуности морају испоштовати.

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

- Нема објеката за уклањање, постојећи објекти се задржавају.

7. Посебни услови

7.1 Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је решити статус постојећих објеката на парцели (објекти који се на парцели воде под бројем 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 и 11 у катастру се воде као објекти изграђени без одобрења за изградњу),

7.2 Имајући у виду да је приложено идејно решење (архитектура) оверено неадекватном лиценцом (одговорни пројектант, лиценца 310, покрива израду пројеката конструкција нових објеката, реконструкција и санација конструкција свих објеката високоградње, и израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м² и до спратности П+1+Пк), потребно је даљу разраду пројектне документације (тј. делове пројекта за

грађевинску дозволу) оверити одговарајућим лиценцама у складу са Законом. Такође у пројекту за грађевинску дозволу исправити класификациону ознаку објекта како је то учињено у овим локацијским условима. Графички прилог (ситуацију) радити на овереном КТ плану, који је приложен у оквиру документације за издавање локацијских услова.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду површину планираног објекта (120м²), укупну површину под постојећим објектима (2997м²) и податке РГЗ у вези начина коришћења и катастарске класе (под објектима 2997м², земљиште уз зграду 500м², њива 1. класе у површини 20704м², укупно 24201м²), као и зону у којој се локација налази са обавезујућим урбанистичким параметрима које важе за исту (под објектима и манипулативним површинама укупно 80%), минимална површина парцеле која треба да се води као неплодно земљиште је 7792м². Имајући у виду да се у катастру као неплодно земљиште води укупно 3497м² (под објектима 2997м², земљиште уз зграду 500м²), минимални део парцеле за који је потребно извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште је 4295м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

9. 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.

10. 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, 96/2016 и 120/2017) 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://gradjevinskedomozvole.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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

11. Поука о правном средству

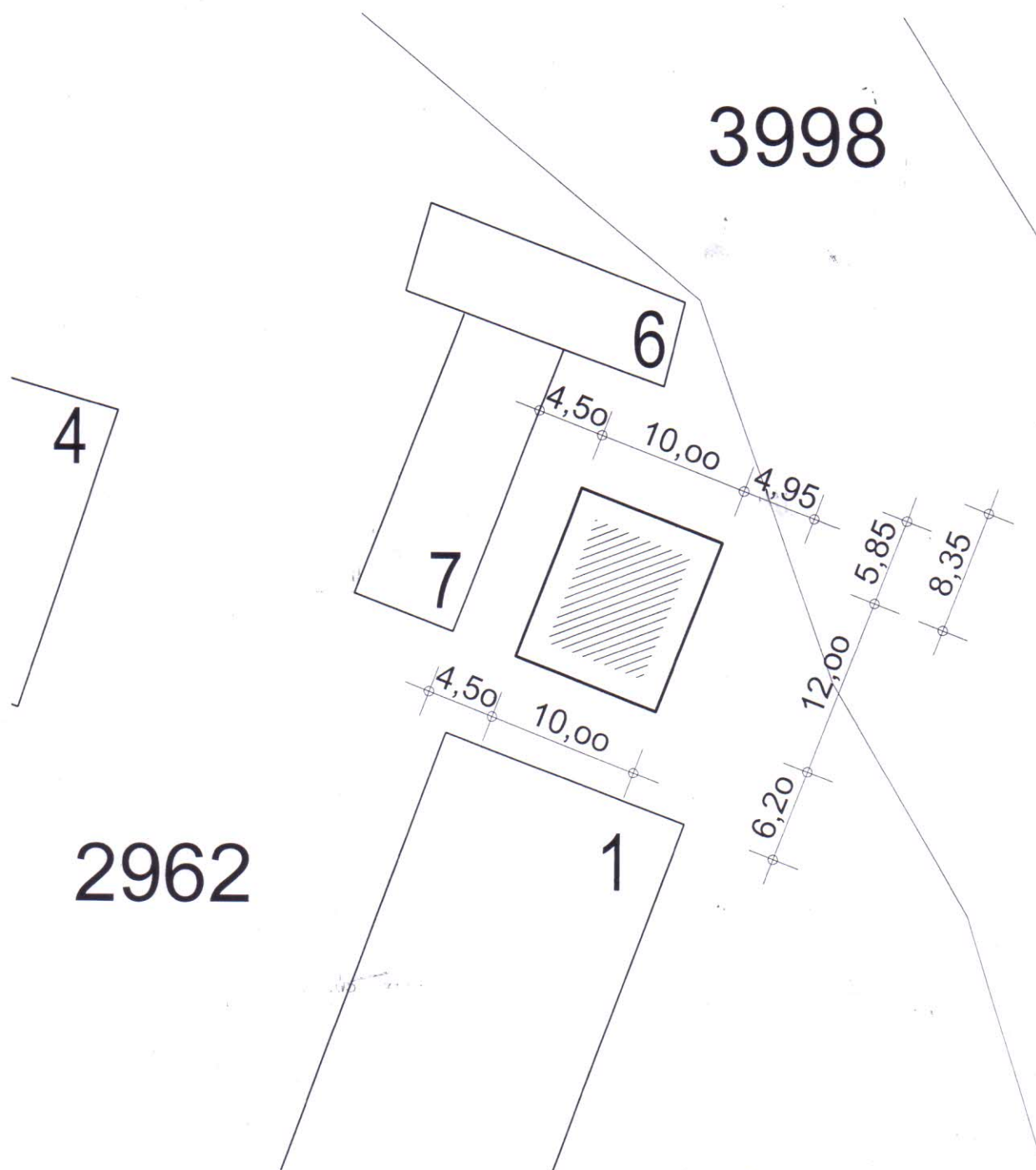
- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, услови имаоца јавних овлашћења и Идејно решење „Изградње ветеринарске амбуланте за потребе практичне наставе“, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Крисић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу ветеринарске амбуланте
за потребе практичне наставе
на кат. парцели број 2962 КО Пожега



2962

3998

ROP-POZ-7046-LOC-1/2019
03 број 350-75/2019 од 17.05.2019.године
Оверава: