



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 597/2022

ROP-POZ-27757-LOC-1/2022

05.10.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Пановић Николе из Пожеге, у [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Павловић Зорана из Чајетине, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу специјализованог складишта
на кат. парцелама бр. 979/1 и 979/2, обе у КО Горобилје

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 03.10.2022.године, предметне катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.979/1 КО Горобилје (број листа непокретности 3579 КО Горобилје)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 3.класе у површини 1502м².

Укупна површина парцеле је 1502м².

Сувласници парцеле су Пановић (Божидар) Никола из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела: заједничка својина супружника и Пановић (Раде) Сава из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела: заједничка својина супружника.

- **катастарска парцела бр.979/2 КО Горобилје (број листа непокретности 3579 КО Горобилје)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 3.класе у површини 1000м².

Укупна површина парцеле је 1000м².

Сувласници парцеле су Пановић (Божидар) Никола из Пожеге, ул. [REDACTED], са обимом удела: заједничка својина супружника и Пановић (Раде) Сава из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела: заједничка својина супружника.

1.2 Према документацији ИДР приступ локацији са државног пута II реда је индиректан, преко кат парцеле бр.980 КО Горобилје. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 05.10.2022.године, **кат. парцела бр.980 КО Горобилје (број листа непокретности 1252 КО Горобилје)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се према култури и класи земљишта води као пашњак 3. класе у површини 384м². Сувласници на парцели су Павићевић (Милован) Иван, са обимом удела ½ и Павићевић (Милован) Младен, са обимом удела ½. На теретном Г листу је 29.10.2014.године уписан терет: Забележба решења о извршењу.

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-15639/2022 од 15.07.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.979/2 КО Горобилје постоји подземни ТК кабл у северном делу парцеле, постављен приближно паралелно према путу, на делу где се овим актом не планира изградња објекта.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је неоверени **катастарско-топографски план** из јул 2021.године, израђен од „ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА“ Коцељева, Издвојено место Пожега, Николе Пашића 6.

1.5 Катастарске парцеле бр.979/1 и 979/2, обе у КО Горобилје имају правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па након поступка спајања парцела

испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према поднетом захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, категорије Б, класификациони број 125221.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарске парцеле број 979/1 и 979/2 КО Горобиле налазе се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13).

- Према Просторном плану општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13), у оквиру шеме насеља Горобиле, дефинисано је да се катастарске парцеле број 979/1 и 979/2 КО Горобиле налазе у границама планираног грађевинског реона са наменом становање.

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

- Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута и за државне путеве I реда износи 20м, док за путеве општинског ранга износи 5м.

- Правила за изградњу и уређење: у оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање),

- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања),

- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања),

- економски објекти за потребе руралног становања и

- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину

и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30%, а за рурално становање са економским објектима је 60%.
- За објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
 - двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
 - пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m
 - производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.
- Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене: минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је минимално 16 m.
- Минимална површина парцеле за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| • пословање и услуга | 600m ² |
| • мање производње (А и Б категорије) | 800m ² |
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Против-пожарни пут: Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене, односно 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 20% зеленила, са зеленим заштитним појасом минималне ширине 5,0m по ободу парцеле, према другим наменама.
- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде се евакуишу у септичке јаме, које су прелазно решење до изградње канализације. Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе за привремено одлагање отпадних вода и морају се редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и одношењем за то предвиђену локацију (у ППОВ након његове изградње). Септичке јаме поставити минимално 2м од ограде комплекса, минимално 5м од објекта, минимално 10м од регулационе линије и минимално 20м од бунара, обавезно на нижој коти, и то тако да се обезбеди прилаз комуналном возилу које ће вршити њено пражњење.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Намена објекта: специјализовано складиште
- Габарит објекта: у оквиру максималних габарита 34,34 x 26,60м
- Садржај објекта: једна функционална јединица - складиште
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под планираним објектом (брuto): 879,54м²
- Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта: 879,54м²
- Нето површина планираног објекта - укупно: 822,93м²
- Спратна висина приземља: 8,00м
- Висина објекта (слеме): 10,54м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
 - Облик крова, кровне равни: према ИДР
 - Врста кровног покривача: према ИДР
 - Отвори на фасади: према ИДР
 - Обрада фасаде: према ИДР
 - Снегобрани и олуци: обавезно постављање
 - Термичка заштита: у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
 - 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. Кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се оградаивати транспарентном оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на огради не могу се отворати ван грађевинске парцеле.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинга места на 1000м² корисне површине објекта производне намене, док је за објекте пословне намене прописано минимална 14 паркинга места на 1000м² корисне површине објекта, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 11 ПМ.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 35,15 %
- индекс изграђености на парцели 0,35

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Према приложеном ИДР, саобраћајни приступ са државног пута II реда (Пожега-Ариље) је индиректан преко кат. парцеле бр.980 КО Горобиле која тангира парцелу са западне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 5505/1 од 16.09.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на поменутој локацији постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 160 мм, удаљеној око 200м од предметне парцеле. Највећи пречник цеви који се може одобрити је 100мм у зависности од потреба и намене будућег објекта.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-398792-22 од 23.09.2022.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, који су прибављени 26.09.2022.године у поступку обједињене процедуре, постоје техничке могућности за прикључак планираног

објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и услове 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.-398792-22-УГП од 23.09.2022.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.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Приликом уплата обавезно се позвати на број за уплату наведен у члану 7. Уговора.

Прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и морају се у потпуности испоштовати.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду да је максимални индекс заузетости за рурално становање 30%, а за рурално становање са економским објектима 60% и да је бруто површина под планираним објектом 880м², то је потребно извршити промену намене делова парцела за минимално 1500м².

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

8. Заштита животне средине

- Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати на животну средину даје Студија процене утицаја, за коју се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Потребно је пре подношења пријаве радова поднети захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

9. Посебне обавезе

9.1 Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14,

83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) **обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу изврши спајање катастарских парцела и формира грађевинску парцелу у складу са Законом.**

9.2 У документацији за грађевинску дозволу приказати објекат септичке јаме, а такође и допунити графички прилог – ситуацију, где је потребно **приказати и положај објекта септичке јаме, као и положај паркинг места у потребном броју.**

9.3 Према документацији ИДР приступ локацији са државног пута II реда је индиректан, преко кат парцеле бр.980 КО Горобиле, која се води као пољопривредно земљиште и преко које се остварује приступ стамбеним објектима изграђеним на кат. парцели бр.981 КО Горобиле.

Уз документацију за грађевинску дозволу је потребно доставити **доказ о решеним имовинско-правним односима за приступ преко кат. парц. бр.980 КО Горобиле са власницима парцеле, а такође кроз разраду техничке документације проверити да ли постојећи приступ задовољава саобраћајне услове (ширина приступа, радијус кривине) за меродавно возило** које ће се користити за транспорт робе у оквиру делатности складишта.

10. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019).

12. Поука о правном средству

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

Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1, Идејно решење за Специјализовано складиште, кат. парцеле бр.979/1 и 979/2 КО Горобилје, Пожега, број техничке документације ИДР-20220890-1, Чајетина, август 2022.године, урађено од „ГИТЕРИНГ ПРО“ Д.О.О. Чајетина, ул.Светосавска 14, 31310 Чајетина и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1

