

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–164/2019
ROP-POZ-9578-LOCA-3/2019
16.07.2019. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Милићевић Драгомира из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [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 и 31/2019) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу аутолимарске радионице
на катастарској парцели бр.3375 КО Горобиле

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 3574 КО Горобиле, заводни број 953-1/2019-60 од 18.03.2019.године, **катастарска парцела бр.3375 КО Горобиле** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 5.класе у површини 3318 м². Сувласници предметне катастарске парцеле су Милићевић Драгомир (Михаило) из Пожеге, [REDACTED] и Милићевић Марина (Небојша) из Пожеге, [REDACTED]

1.2 Према Уверењу број 956-01-307-3079/2019 од 22.04.2019.године, издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.3375 КО Горобиле нема евидентираних инсталација.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план од 04.04.2019.године, израђен од Самосталног геодетског бироа „ГЕОПРЕМЕР“ Небојша Јовановић ПР, Пожега, Краља Александра 2, оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације и потписан квалификованим електронским потписом од стране пуномоћника.

Према поменутом катастарско-топографском плану, локација је неизграђена.

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 **Радионице до 400м², категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125101.**

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 3375 КО Горобиле налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега, катастарска парцела број 3375 КО Горобиле се налази у **граници планираног грађевинског подручја и припада планираном руралном становању.**

- Минимално комунално опремање: минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева приступни пут, организован систем водоснабдевања, организован систем одношења смећа, фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме (септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до1

изградње канализационе мреже насеља), прикључак на електроенергетску мрежу, прикључак на телекомуникациону мрежу и уређење манипулативног простора и паркинга.

- Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута, а пошто предметна локација има директан приступ на општински пут II реда за општинске путеве износи 5.0 m. Уз општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

- Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене (уколико немају негативног утицаја на животну средину). 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;
- 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.

- Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне) - пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

- Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

- У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

- Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

- Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, **електромеханичарске радионице**, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

- На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање. На парцелама преко 800m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине, као и делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

- Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и мање производње је П+1+Пк.

- Растојање од границе парцеле - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m, а за производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m. На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле. У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса. У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА:

- Намена зоне: зона руралног становања

- Намена локације: становање са мањом производњом
 - Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%
 - Спратност: максимално П+1+Пк;
 - Најмања површина грађевинске парцеле: за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600m²
 - мање производње (А и Б категорије).....800m²
 - Најмања ширина фронта парцеле: за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:
 - за објекте пословања и услуга16m
 - за слободностојеће објекте мешовитог пословања. (становање са пословањем).....18m
 - за слободностојеће објекте мање производње20m.
 - Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта 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).
- Положај објекта на парцели: производни објекат у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног (али не мањем од 5m) уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.
 - Помоћни објекти
 - уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.
 - помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.
- Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.
- Растојање од границе парцеле: најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 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.
- На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле. У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат, тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.
- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена: за пословне, производне и комерцијалне делатности износи 30%.
 - Кота приземља: кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:
 - кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
 - за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
 - Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене.
 - Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

- Ограђивање: 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.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.
- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.
- 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.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираним објектима

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: аутолимарска радионица
- Величина објекта: максимално 20,45 x 10,25м
- Садржај објекта: једна просторија - радионица
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 209,61м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 209,61м²
- Спратна висина: 5,20м
- Висина објекта: 8,38м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: двоводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама 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. Применом различитих врста и распореда 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 индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. 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 паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене, што за предметни објекат износи минимално 3 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- | | |
|---|--------|
| - индекс заузетости парцеле под објектима | 6,33 % |
| - индекс изграђености на парцели | 0,06 |

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан са оптичког пута. За приступ предметној локацији са општинског пута, у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9578-LOCH-2/2019, прибављени су Технички услови 171/19 од 27.05.2019.године од надлежног Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1325/1 од 27.05.2019.године издатим од ЈКП „Наш Дом“ Пожега у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9578-LOCH-2/2019, за поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећу водоводну цев пречника 50мм, која се налази на око 6 метара од поменуте парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том 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.-156078-19 од 23.05.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9578-LOCH-2/2019, 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.-156078-19-УГП од 13.03.2019.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.

Водни услови – У оквиру претходног поступка обједињене процедуре ROP-POZ-9578-LOCH-2/2019, од надлежног Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице прибављени су Водни услови број 5138/1 од 23.05.2019.године који су обавезујући у поступку пројектовања и изградње објекта, и који се у потпуности морају испоштовати.

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. Парцела је неизграђене.

7. 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.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду да је најмања површина грађевинске парцеле за за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално 600м², то и минимална површина парцеле за коју треба извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште износи 600м². Површина неплодног земљишта од 600м², задовољава и дефинисане урбанистичке коефицијенте за пословање у зони руралног становања.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

9. Посебни услови

- У графичким прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења, односно у ситуационом плану поред планираних објеката приказати све пратеће објекте (место саобраћајног прикључка, интерне саобраћајнице, паркинг, септичка јама и сл.)

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. 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.

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.

13. Напомена

- Издавањем овог акта престаје да важе Локацијски услови за изградњу аутолимарске радионице на кат. парцели бр.3375 КО Горобиље, ROP-POZ-9578-LOCH-2/2019.

Саставни део издатих локацијских услова су: графички прилог бр. 1, сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења и Идејно решење аутолимарске радионице, број 04/19-1 од 13.04.2019.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

