



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–136/2021

ROP-POZ-8997-LOCH-2/2021

17.05.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву Петровић Добривоја из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Лазаревић Милоша из Београда, [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 и 9/2020) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу фарме за производњу млека капацитета 75 крава са робот мужем на катастарским парцелама бр.404 и 405, обе у КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 769 КО Здравчићи који је по службеној дужности прибављен преко сервисне магистрале е-управе, **катастарска парцела бр.404 КО Здравчићи** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива б. класе у површини од 11225м².

Укупна површина катастарске парцеле бр.404 КО Здравчићи је 11225м². Власник предметне парцеле је Петровић (Велисав) Добривоје из Пожеге, [REDACTED], удео 1/1. На парцели је 27.09.2017.године уписан терет – забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности, на основу Решења Основног суда у Пожеги [REDACTED].

1.2 Према Препису листа непокретности број 769 КО Здравчићи који је по службеној дужности прибављен преко сервисне магистрале е-управе, **катастарска парцела бр.405 КО Здравчићи** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива б. класе у површини од 3100м² и воћњак 4. класе у површини 3000м².

Укупна површина катастарске парцеле бр.405 КО Здравчићи је 6100м². Власник предметне парцеле је Петровић (Велисав) Добривоје из Пожеге, [REDACTED], удео 1/1. На парцели је 27.09.2017.године уписан терет – забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности, на основу Решења Основног суда у Пожеги [REDACTED].

1.3 Према **Уверењу издатом сагласно подацима катастра водова** за општину/град Пожега број 956-307-7877/2021 од 19.04.2021.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на предметној локацији нема евидентираних водова.**

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од фебруара 2021.године, израђен од Геодетске агенције „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“, који није оверен од стране геодетске агенције и лиценцом квалификованог лица које је извршило снимање локације.

1.5 Катастарске парцеле бр.404 и 405 КО Здравчићи имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па након спајања 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 **Стаје за стоку и живинарници, Стаје за краве, овце и козе, коњушнице, свињци, штенаре и зграде за узгој других животиња, индустријски и остали живинарници, до 4000м² и висине до 25м, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 127112.**

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарске парцеле број бр.404 и 405 обе у КО Здравчићи се налазе 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 – Шести насеља Здравчићи, **катастарска парцела број 405 КО Здравчићи** налази се у зони руралног становања, у грађевинском подручју са наменом **рурално становање, док катастарска парцела број 404 КО Здравчићи** припада **пољопривредном земљишту и налази се непосредно уз парцеле постојећег изграђеног руралног становања.** У том случају, у складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално 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 објекта 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 објекта 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.
 - Минимална површина парцеле за изградњу објеката:
 - вишепородичног становања
 - слободностојећи објекат 600,0 m²
 - објекат у прекинутом низу 450,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу400,0 m² (само у зони центра насеља)
 - породичног становања
 - слободностојећи објекат300,0 m²
 - двојни објекат 500,0 m² (2x250)
 - објекат у прекинутом низу250,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)
 - руралног становања (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње800,0 m²
 - викенд становања и кућа за одмор
 - слободностојећи објекат400,0 m²
 - двојни објекти.....400,0 m² (2x200)
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
 - 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 1 паркинг место по 1 стамбеној јединици.
 - Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 20% зеленила.
 - 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.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: производни објекат – фарма за производњу млека
- Садржај објекта: штала за музне краве, укопани базен за течни стајњак, подземни резервоар за отпадне воде (септичка јама), темељне стопе силоса за концентрате, приступни плато, плато око објекта
- Садржај објекта штале: штала, бокс за телење, ходник, млекара, машинска соба, тоалет, канцеларија, простор за мужу, ходник

- Спратност објекта: П (приземље)
- Габарит објекта штале: 54,80×20,80м
- Укупна (брuto) површина под објектом штале: 1389,50м
- Укупна БРГП објекта штале (надземно): 1139,84м²
- Површина под објектом штале (нето): 1082,00м²
- Укопани базен за течни стајњак (БРГП подземно): 160,00м²
- Укопани базен за течни стајњак (нето): 145,40м²
- Бруто површина под постојећим објектима (њиховим деловима) на парцели: 952,80м²
- Бруто развијена грађевинска површина постојећих објеката (њихових делова) на парцели: 1247,80м²
- Укупна (брuto) површина под планираним објектом штале и постојећим објектима на парцели (делови објеката), површине за обрачун заузетости: 2342,30м²
- Укупна БРГП (надземно) планираног објекта штале и постојећих објеката на парцели (делова објеката), површине за обрачун изграђености: 2387,60м²
- Укупно изграђена површина под платоима и манипулативним површинама у функцији планираног објекта и постојећих објеката на парцели: 3096,30м²
- Слободне површине на парцели: 14982,70м², од тога 11886,40м² је под зеленим површинама
- Висина објекта: венац 4,30м, слеме 8,80м
- Позиција објекта: према граф. 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
- Снегobрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са чланом 4 став 1 тачка 3 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. Препорука је, уколико је то могуће, 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 индустријски објекти и остали радни и пословни објекти могу се оградаивати транспарентном оградом висине до 2,20 м, 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 паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 м² корисне површине објекта производне намене, што за предметни објекат износи минимално 7 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи на будућој парцели која ће настати спајањем кат. парцела бр. 404 и 405, обе у КО Здравчићи:

- | | |
|---|---------|
| - индекс заузетости парцеле под објектима | 13,52 % |
| - индекс изграђености на парцели | 0,138 |

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ са кат. парцеле бр.370 КО Здравчићи (некатегорисани општински пут који тангира имање инвеститора са северо-западне стране) је индиректан, преко кат. парцела бр.409/2 и 407, обе у КО Здравчићи, које су у власништву инвеститора.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР, користиће се постојећи водоводни прикључак, па из тог разлога нису тражени технички услови за прикључак од комуналног предузећа.

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.-5203-21 од 05.05.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта **уз напомену да се „због ограничених енергетских капацитета не може одобрити снага од 55,9 kW, како је захтевано у идејном решењу“**, 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.-5203-21-УГП од 05.05.2021.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

/

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду податке да је под деловима постојећих објеката и под планираним објектом укупно 2343м², да је под платоима и манипулативним површинама укупно 3096м² и да је максимални проценат заузетости парцеле у руралном становању са економским двориштем 60%, **то је потребно извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско за део парцеле површине минимално 9065м².**

Промена намене пољопривредног земљишта се врши пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а 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. Посебни услови

- 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 и 9/2020) **обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу у складу са Законом.**

- Имајући у виду да је у табели ГС ИДР наведено да је приступ са некатегорисаног пута преко кат. парцела бр. 370, 407, 409/1 и 410/1 КО Здравчићи, а да је према ситуацији која је урађена на КТ плану утврђено да је приступ са јавне површине (кат. парц. бр. 370 КО Здравчићи) преко кат. парцела бр.409/2 и 407, обе у КО Здравчићи, у пројекту за грађевинску дозволу извршити исправку ових података.

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://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.73/2019) и доказ о власништву.

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.

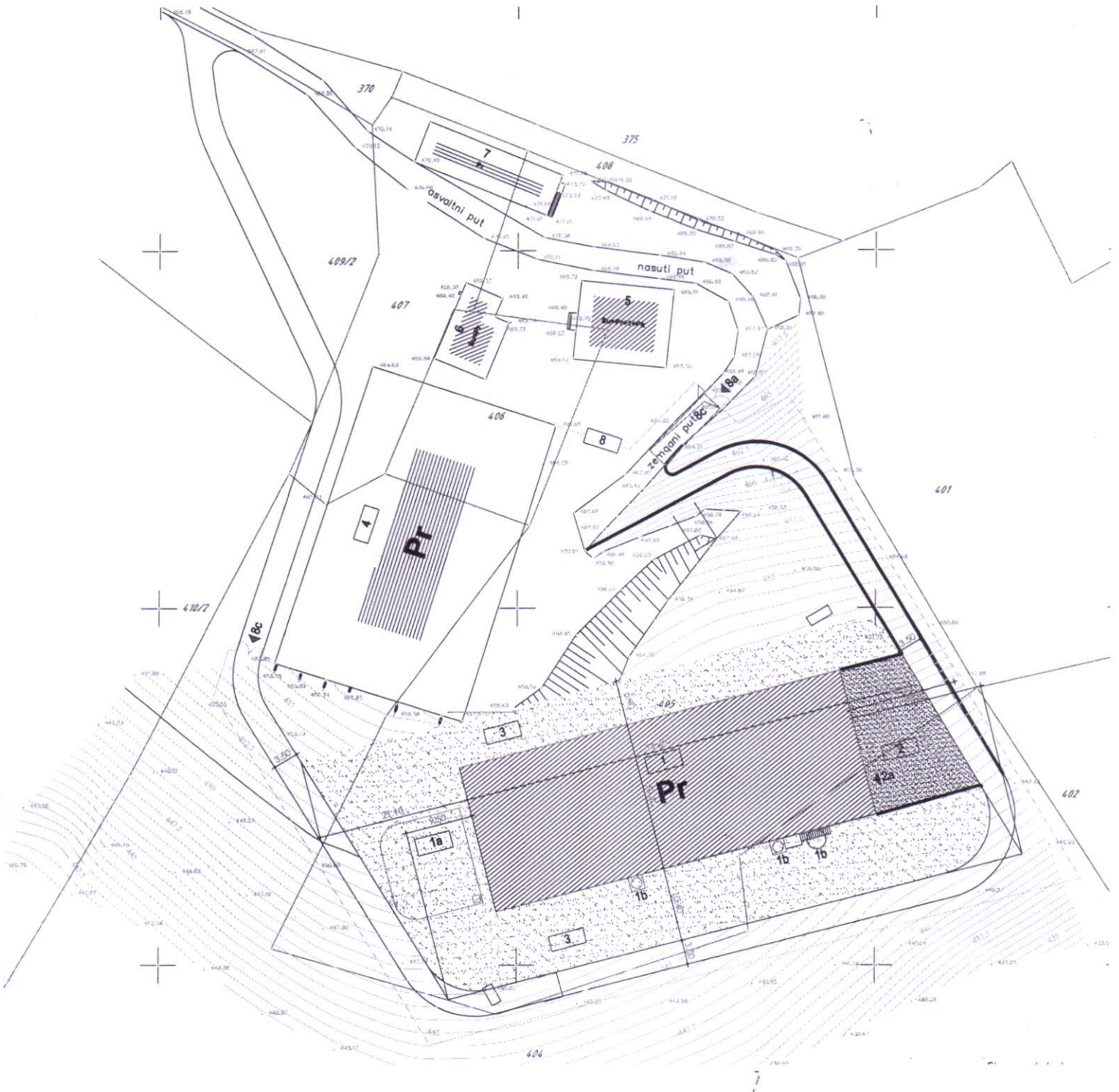
Саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) Фарме за производњу млека капацитета 75 крава са робот мужом на кат. парц. бр.404 и 405 КО Здравчићи, Београд, март 2021.године, ZD-IDR-2021, урађено од ITN Group d.o.o., Аутопут за Нови Сад 96, 11080 Београд,
3. Услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу фарме за производњу млека
на кат. парц. бр.404 и 405, обе у КО Здравчићи



ROP-POZ-8997-LOCH-2/2021
03 број 350-136/2021 од 17.05.2021.године

Оверава: