



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–58/2021
ROP-POZ-5151-LOC-1/2021
01.04.2021. 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 САМОСТАЛНА ИЗДАВАЧКО ГРАФИЧКА РАДЊА „ГРАФОС“ ВЛАДА МИЋОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ПОЖЕГА, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћнице Алемпијевић Тање 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, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17 и 4/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производно-пословног објекта на кат. парцели бр.1476/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 02.03.2021.године, **катастарска парцела бр.1476/1 КО Пожега (број листа непокретности 6198 КО Пожега)** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 2. класе у површини од 1293м².

Укупна површина парцеле је 1293м². Сувласници парцеле су Мићовић (Живорад) Слободан из Пожеге, [REDACTED], удео 3.С. и Мићовић (Милинко) Љубица из Пожеге, [REDACTED], удео 3.С.

1.2 Према приложеном КТ плану **приступ** кат. парцели бр.1476/1 КО Пожега са улице Књаза Милоша је индиректан, преко кат. парцеле бр.1823/13 КО Пожега. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 02.04.2021.године, **катастарска парцела бр.1823/13 КО Пожега (број листа непокретности 1 КО Пожега)** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 7024м².

Укупна површина парцеле је 7024м². Парцела се води као јавна својина, власник Општина Пожега, Трг Слободе 9, [REDACTED], удео 1/1.

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-4020/2021 од 05.03.2021.године и **Допуни – тумачењу** од 12.03.2021.године, које су издате од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели број 1476/1 КО Пожега постоји подземни електро-вод, као и ТК кабл и водоводна инфраструктура у северном делу парцеле.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** из октобра 2020.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Душко Милутиновић ПР Ваљево, оверен печатом фирме, као и квалификованим електронским потписом и личном лиценцом геометра који је извршио снимање.

1.5 Катастарска парцела број 1476/1 КО Пожега има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Пословне зграде - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), до 400м² и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 122011, процентуална заступљеност 50,30%*

- *Индустријске зграде - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за мотажу и тд, све осим радионица, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125103, процентуална заступљеност 49,70%*

3. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожеге

- Катастарска парцела број 1476/1 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, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц8, подцелини Ц8.1, са претежном наменом – индустрија, привреда и пословање.*

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА - ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне индустријске погоне, малу привреду, занатство, складишта, трговину, сервисе, пословне и пратеће садржаје.

Размештај ових зона је условљен затеченим стањем, тако да се постојеће радне зоне задржавају а формирањем нових ствара се могућност за даљи одрживи привредни развој и измештање појединих некомпатибилних делатности из стамбених блокова.

Планско решење у погледу даљег развоја индустрије има за основни циљ стварање услова и погодности за даљи развој приватне иницијативе и предузетничког духа, кроз унапређење инфраструктурне опремљености постојећих локација које је, могуће интензивније користити и просторно проширити и формирање нових зона, опремљених примарном инфраструктуром, са циљем проширења понуде локација за смештај малих и средњих предузећа.

Приликом изградње у оквиру радних зона треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале.

Неопходно је интензивирати подизање високих зелених засада као заштитних коридора, по ободу блокова у циљу заштите животне средине.

Интерни саобраћај унутар локација решити уз обавезу формирања противпожарног пута и паркинг простора.

У оквиру радних зона дефинисане су претежне намене: индустрија, привреда и пословање.

У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности: производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је, Пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Дозвољено је градити објекте индустрије, грађевинарства, занатске производње, послова дораде и оплемењивања производа и складишта, магацине.

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевање, пречишћавање отпадних вода, прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, уређење паркинга за различите врсте возила и обезбеђење посебних просторија или ограда простора са посудама за прикупљање отпада.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		Ц8.1
Претежна намена		индустрија, привреда и пословање
Пратеће намене		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 који се могу градити		Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
Тип изградње		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле	20,0 метара
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“)
		Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока • 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Спратност		производни део: П - приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева
		административно-управни део: максимално По+П+2
		висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца
		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
		У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м

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
	Паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле
	Паркирање обезбедити унутар парцеле
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
Ограђивање	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм
	Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне
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	На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором
	Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче
	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
	У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије
	Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предтретман технолошких отпадних вода)

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне форме
- Намена објекта: производно - пословни објекат
- Габарит објекта: према ситуацији, макс.11,4м x 31,4м
- Спратност објекта: П и П+1
- Садржај објекта: приземље – изложбени простор, два санитарна чвора, котларница, чајна кухиња са трпезаријом и просторија за штампу;
спрат – две канцеларије, два санитарна чвора и гардероба
- Површина под објектом и паркингом (брuto): 364,47м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 494,88м²
- Нето површина објекта: 450,23м²
- Висина објекта (слеме): производни део 4,56м, административни део 8,34м
- Спратна висина: производни део 3,45м, административни део 3,10м (и приземље и спрат)
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање, атмосферску воду одвести тако да не угрожава суседне парцеле
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени 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. Минимална 20% површине грађевинске парцеле мора бити уређено под зеленим површинама.
- 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 или гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Обезбедити довољан број паркинг места, чији број зависи од делатности која се обавља на локацији:
 - за производни, магацински или индустријски објекат - 1ПМ/на 200м² корисног простора, што у конкретном случају износи минимално 2 паркинг места;
 - за пословање, администрација, услуга и сл. - 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м², што у конкретном случају износи минимално 4 паркинг места.
- Према важећим нормативима потребно је обезбедити минимално 6 паркинг места за путничке аутомобиле. У оквиру комплекса где се планирају садржаји за чије потребе се користе и теретна возила, планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.
- Обезбедити прописно место за сакупљање комуналног отпада на локацији.

4.3 Урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле под објектом 28,19 %
- индекс изграђености на парцели 0,38

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је постојећи, са улице Књаза Милоша, индиректно преко кат. парцеле бр. 1823/13 КО Пожега.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1247/1 од 19.03.2021.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметном акту.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-82555-21 од 22.03.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и све 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.-82555-21-УГП од 22.03.2021.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 позовите на број за уплату наведен у члану 7 Уговора.

Телеком - Према Техничким условима број 107256/3-2021 од 31.03.2021.године, издатим од надлежног Предузећа за комуникације «Телеком Србија» ад Београд, Таковска 2 – Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Југ Богданова 1, Ужице, на предметној катастарској парцели се налази подземни бакарни ТК кабл, оптичка цев и оптички кабл који су геодетски снимљени и картирани у РГЗ Пожега, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима надлежног предузећа.

Наведени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део овог акта.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је извршити промену намене земљишта.

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.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), катастарска парцела бр. 1476/1 КО Пожега се налази у градском подручју и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у

грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

8. 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.

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. 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://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.рс/>. 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.

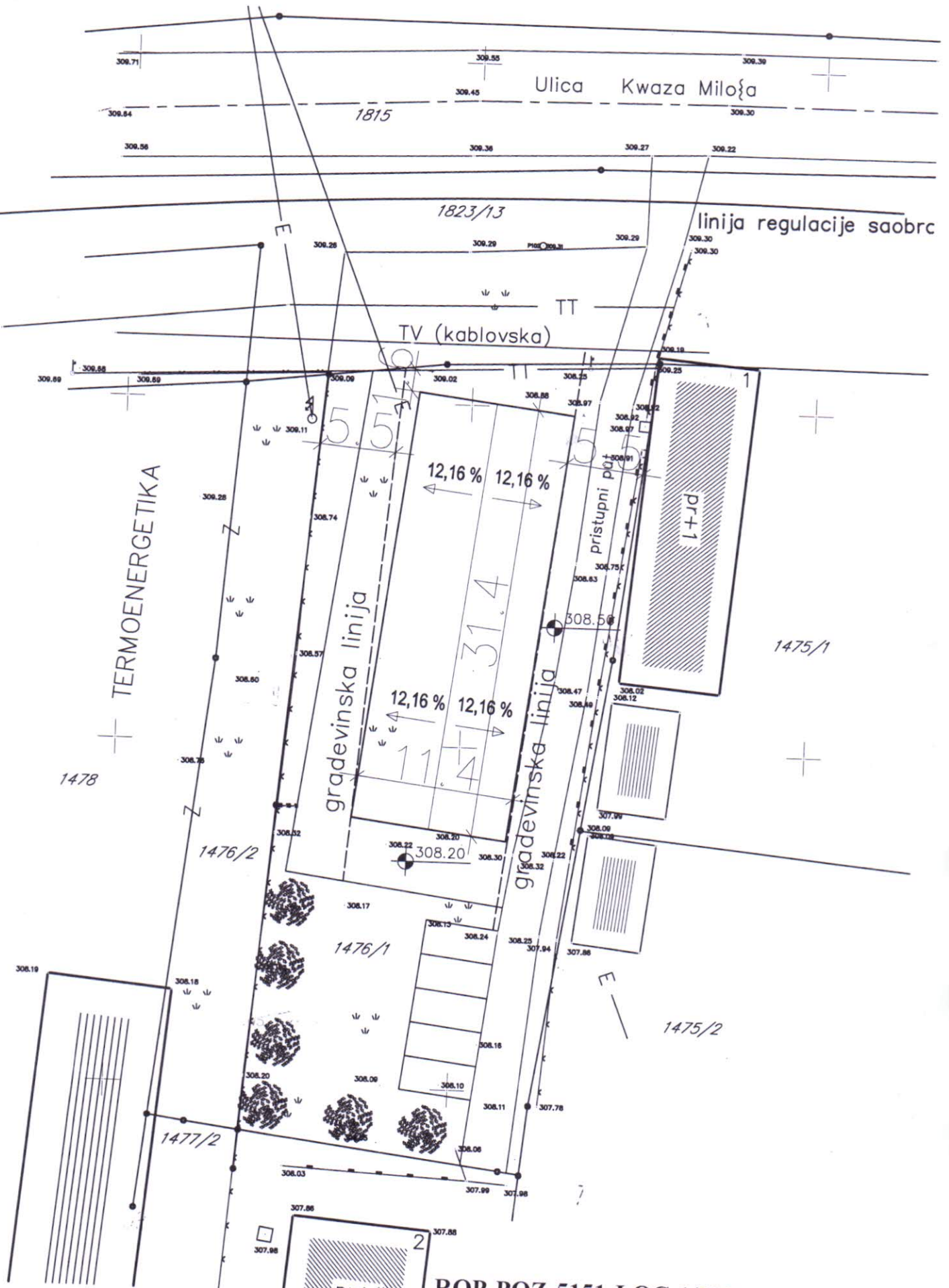
10. Поука о правном средству

- 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 број 35-2021, фебруар 2021.године, урађено од „КНЕЖЕВИНА“ ДОО Пожега, Никола Пашића бб и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп



ROP-POZ-5151-LOC-1/2021
03 број 350-58/2021 од 01.04.2021.године
Оверава: