

**Општина Пожега****Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

03 број 350 – 269/2020

ROP-POZ-11261-LOC-2/2020

10.02.2020. 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 „MC-LAREN“ д.о.о. [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића [REDACTED] за издавање локацијских услова за доградњу постојећег складишног објекта, на катастарској парцели број 465/25 КО Пожега, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За промену намене пословног објекта у складишни и доградњу складишног објекта
на катастарској парцели број 465/25 КО Пожега**

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Црквено брдо	број 465/25	Број 1987	6 а 99 м ²	1) земљиште под објектом 230 м ² 2) остало вештачки створено неплодно 469 м ²	Градско грађевинско земљиште

На предметној катастарској парцели, инвеститор је уписан као власник.

На предметној катастарској парцели, изграђен је један објекат:

- 1) Објекат пословних услуга, који има одобрење за употребу

На предметној катастарској парцели евидентиран је подземни ТК вод.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 465/25 КО Пожега, издатој 16.12.2020. од РГЗ – Одељење за катастар непокретности Пожега под бројем 952-04-145-21286/2020 и Копији катастарског плана водова издатој 06.10.2020. године од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-15030/2020.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела 465/25 КО Пожега, налази се 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 - подцелина Ц 8.1. – индустрија, привреда и пословање**.

Претежна намена простора :	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 објекта 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 објекта основне намене (складишта, магацини и др)
Максимални индекс заузетости :	Под објектима и манипулативним површинама 80%
Максимална 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 1,6 м , 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
Положај објекта на парцели :	• За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м. Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)	- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ :	- 15 ари.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ :	- 20 метара
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.

Паркирање :	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
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.
Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу. У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела.	
Одводњавање и нивелација	Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
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 објект 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).

- Грађевинска линија на предметној локацији **се налази на 3,0 м удаљености од границе катастарске парцеле и парцеле приватног приступа.**

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА БРОЈ 1

Класа објекта :	ЗАТВОРЕНО СКЛАДИШТЕ
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	125221
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ :

Намена објекта :	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Садржај објекта :	Приземље : трем, хол са ходником, два ветробранска простора, четири канцеларије, шалтер сала, чајна кухиња, простор за магационере и два тоалета. Први спрат : ходник, осам канцеларија, остава, два тоалета и тераса	
Спратност :	П + 1 (приземље и један спрат)	
Укупна површина грађевинске парцеле :	699,00 м²	
Укупна нето корисна површина постојећег објекта :	386,18 м ²	
БРГП постојећег објекта:	464,54 м ²	
Површина земљишта под постојећим објектом :	231 м ²	
Спратна висина :	280 до 288 цм	У приземљу
	252 до 365 цм	На I спрату

За постојећи део објекта спратности Пр+1 у основи површине од 230м² , издато је решење о грађевинској и употребној дозволи 03 број 351-353/2010 од 09.02.2015. године.

4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОЈ ДОГРАДЊИ И ПРЕТХОДНОМ РУШЕЊУ ДЕЛА ОБЈЕКТА

Радови који се врше :	Доградња објекта је пројектована са јужне стране постојећег објекта и то тако што је претходно предвиђено уклањање трема и шалтер сале на приземљу као и терасе и дела канцеларије број 4 на спрату.
Габарит доградње :	Упоредо са пројектованом доградњом, а по захтеву инвеститора, извршена је и промена намене објекта у целини тако што су просторије постојећег објекта намењене административном пословању претворене у магацинске просторије на приземљу и спрату, као и дограђени део објекта.
	8,75 x 10,70 м приземље
	8,75 x 11,80 м спрат

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВРШИНА

БРГП (м²)	Постојеће	За уклањање	Доградња	Новопроековано
Приземље	230,76	32,10	93,63	292,29
Спрат	233,78	41,02	103,25	296,01
Укупно	464,54	73,12	196,88	588,30

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА

НЕТО корисна П (м²)	Постојеће	За уклањање	Доградња	Новопроековано
Приземље	201,50	27,46	83,95	257,99
Спрат	184,68	22,65	93,20	255,23
Укупно	386,18	50,11	177,15	513,22

4.3 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ (НАКОН РУШЕЊА, ПРОМЕНЕ НАМЕНЕ И ДОГРАДЊЕ) :

Радови који се врше :	Доградња и промена намене
Намена објекта :	Складиштење резервних ауто делова за путнички и теретни програм у фабричкој амбалажи, уз истовремено складиштење производа из пратећег програма (ауто козметика, додатна опрема ентеријера возила, делови каросерије,...).
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
Садржај објекта :	Приземље : ходник, шест магацина, чајна кухиња, санитарни чвор женски и мушки. Први спрат : ходник, седам магацина, простор за архиву, санитарни чвор женски и мушки.
Спратност :	П + 1 (приземље и један спрат)
Укупна површина грађевинске парцеле :	699,00 м²
Укупна планирана нето корисна површина објекта :	513,22м²
планирана БРГП објекта :	588,30 м²
Површина земљишта под планираним објектом :	292 м²
Планирани индекс заузетости :	41,77 % (без манипулативних површина) 57,08 % (са манипулативним површинама)
Планирани индекс изграђености :	0,99
Укупан проценат зелених површина :	20,00 %
Планирани број паркинг места :	3

Спратна висина :	280 до 288 цм	У приземљу
	252 до 365 цм	На I спрату
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу	
Конструкција :	Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама.	
	Сви конструктивни зидови су од гитер блокова дебљине 20цм зидани у продужном малтеру. Преградни зидови су од гитер блокова дебљине 20цм и преградних гитер блокова дебљине 12цм зидани у продужном малтеру. Зидови су у међусобном склопу са армирано – бетонским хоризонталним и вертикалним серкљажима ради сеизмичког обезбеђења.	
	Међуспратна конструкција изнад приземља је полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ТМ-3, осим у централном делу где је изведена пуна армирано - бетонска плоча дебљине 12цм. Изнад спрата је изведен висећи плафон преко термоизолације.	
	Кровна конструкција је пројектована као класична дрвена двоводна кровна конструкција која се ослања на фасадне зидове преко дрвених стубова и рожњача за које је адекватно анкерована.	
Нагиб кровне равни :	15 °	
Укупна висина објекта :	5,70 м венац	
	7,58 м слеме	
Врста кровног покривача :	Челични поцинковани профилисани лим	
Материјализација фасаде :	Фасадна опека	
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС	

4.4 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	57,08 % (са манипулативним површинама)
Планирани индекс изграђености :	0,99 %

4.5 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

У границама предметне катастарске парцеле број 465/25 КО Пожега, формирана је грађевинска парцела, која има погодан облик, довољну површину и ширину фронта, индиректан колски и пешачки приступ преко приватног пролаза, потребне прикључке на потребну инфраструктуру и према намени представља градско грађевинско земљиште.

4.6 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.
 Парцелу је могуће оградити према правилима датим под тачком 3 ових локацијских услова.
 Обезбеђена су **3 паркинг места** на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Део постојећег објекта се уклања, у укупној бруто површини 73,12 м².
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;
Санитарна заштита :	Објекат је прикључен на јавну водоводну, канализациону и електро мрежу. На грађевинској парцели није позиционирано уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин. Исто је потребно обезбедити.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна локација има индиректан приступ са јавне саобраћајне површине – улице Књаза Милоша;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Објекат је прикључен на водоводну мрежу;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Објекат је прикључен на канализациону мрежу;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Објекат је прикључен на електроенергетску мрежу;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ГАСОМ:	Није предвиђено прикључење.
УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТК МРЕЖУ :	Није предвиђено прикључење.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- У поступку издавања локацијских услова тражени су услови заштите од пожара од надлежног Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, где је поменуто министарство 13.01.2021. године под бројем 09.31 број 217-446/21 издало обавештење да за наведену доградњу и пренамену објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију па самим тим ни издавања поменутих услова заштите од пожара. Такође, истим обавештењем прописана је обавеза да се у фази пројектовања и извођења радова примене све мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређења област заштите од пожара.
- Обзиром да је у поступку издавања локацијских услова, по прибављању извода из катастра водова, уочено да је у границама предметне локације положен ПТТ кабал, ово одељење се обратило Предузећу „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ а.д. погон Пожега, за издавање услова у погледу заштите постојеће инфраструктуре. У техничким условима којим је предузеће „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ одговорило на захтев, наведено је да се на простору поменутих радова не налази подземна телекомуникациона инфраструктура. Самим тим, нема посебних правила у вези са овом ствари.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објект мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*«Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83*).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца 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 :

- Нема.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.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 техничка 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» број 73/19*) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи (*«Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20*).

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

14. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:

- графички прилог бр. 1;

- идејно решење урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ [REDACTED]

[REDACTED] - одговорни пројектант Милош М. Јелисавчић д.п.п. [REDACTED];

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

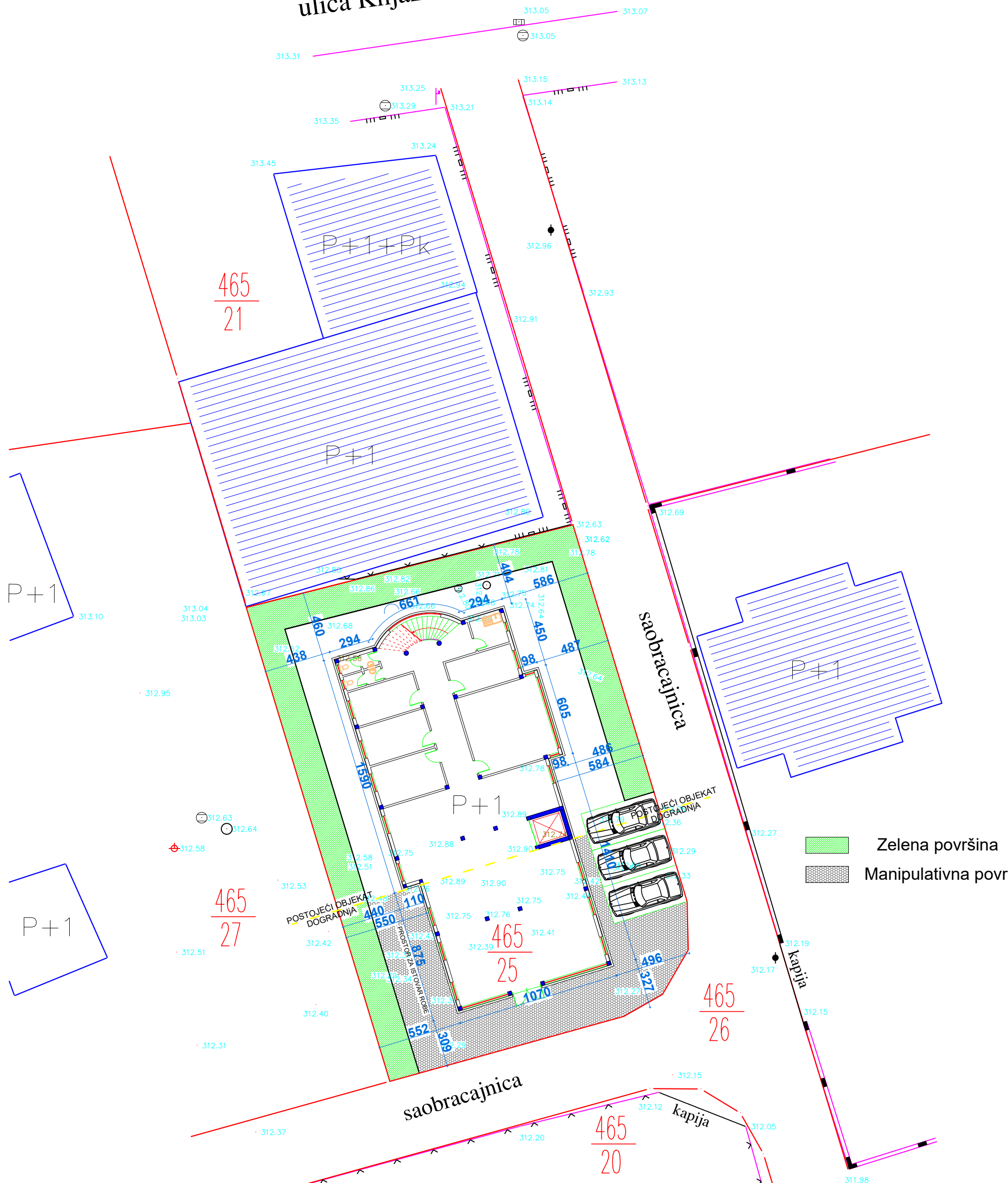
Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1 - извод из ИДР

Размера P = 1 : 200

ulica Knjaza Miloša



Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове, и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега

03 број 350-269/2020

ROP-POZ-11261-LOC-2/2020

обрађивач:

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:

Нада Красић, д.п.п.