

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–319/17
ROP-POZ-40290-LOC-1/2017
29.01.2018. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Предузећа „Радовић Ентеријер“ д.о.о. из Висибаба, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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 и 145/14) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу радионице за производњу намештаја
на катастарској парцели бр.1885/1 КО Висибаба

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Изводу из листа непокретности број 2006 КО Висибаба и Изводу из листа непокретности број 769 КО Висибаба, заводни број 952-04-1/2018 од 04.01.2018.године, обухваћене катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.1885/1 КО Висибаба** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште и остало земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као:

- земљиште под зградом 1 у површини 213м² (објекат занатства и личних услуга - производна хала, приземне спратности, део објекта има одобрење за градњу),
- земљиште под зградом 2 у површини 655м² (објекат занатства и личних услуга - производна хала, приземне спратности, део објекта има одобрење за градњу),
- ливада 5. класе у површини 5233м²,
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1546м².

Укупна површина парцеле износи 7647м². Сувласници катастарске парцеле су Ршумовић Душанка, [REDACTED] (обим удела 5233/7647) и предузеће „Радовић Ентеријер“ доо Висибаба, [REDACTED], (обим удела 2414/7647). Држалац оба објекта на парцели је „Радовић Ентеријер“ доо Висибаба, [REDACTED].

- **катастарска парцела бр.1885/2 КО Висибаба** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као:

- земљиште под зградом 1 у површини 154м² (објекат занатства и личних услуга- радионица за прераду дрвета и производњу намештаја, изграђен без одобрења за градњу),
- земљиште под зградом 2 у површини 216м² (објекат занатства и личних услуга- столарска радионица, објекат има одобрење за градњу),
- земљиште под зградом 3 у површини 297м² (објекат занатства и личних услуга- производна хала, објекат има одобрење за градњу),
- земљиште под зградом 4 у површини 188м² (објекат занатства и личних услуга- производна хала, изграђен без одобрења за градњу)
- земљиште под зградом 5 у површини 68м² (објекат занатства и личних услуга- управна зграда, изграђен без одобрења за градњу)
- земљиште под зградом 6 у површини 38м² (објекат занатства и личних услуга- компресорска станица, изграђен без одобрења за градњу)

Укупна површина катастарске парцеле је 3895м². Власник катастарске парцеле и држалац објеката је „Радовић Ентеријер“ доо Висибаба. 1

- **катастарска парцела бр.1884/3 КО Висибаба** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као пашњак 3.класе у површини 1000м². Власник катастарске парцеле је „Радовић Ентеријер“ доо Висибаба.

- **катастарска парцела бр.1884/4 КО Висибаба** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као пашњак 3.класе у површини 500м². Власник катастарске парцеле је „Радовић Ентеријер“ доо Висибаба.

1.2 Према прибављеној копији плана број 952-04-1/2018 од 04.01.2018.године, на предметним парцелама је евидентиран електро-вод.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је неоверен катастарско-топографски план од 20.05.2017.године, израђен од Геодетске агенције „Елипса“ из Ужица. Према поменутом катастарско-топографском плану, стање парцела на локацији је различито у односу на званичну евиденцију РГЗ-СКН Пожега (различите катастарске парцеле, различит положај постојећег електро-вода) па планирана изградња према катастарско-топографском плану „пада“ само на једну парцелу – кат. парцелу бр.1885/1 КО Висибаба. Такође, према приложеном катастарско-топографском плану, позиција постојећег електро-вода је различита у односу на евиденцију РГЗ-СКН Пожега, тј. према кт плану електровод је измештен око постојећег објекта.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Радионице преко 400м², категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125102.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПШО Пожега

- Катастарска парцела број 1885/1 КО Висибаба се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према Шеми уређења насеља Висибаба из Просторног плана општине Пожега, кат. парцела бр.1885/1 КО Висибаба припада грађевинском подручју са наменом руралног становања.

- Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену.

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, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

- 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,²

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.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

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

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

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 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.

- За паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене.

- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

- 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 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.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- **Намена зоне:** зона руралног становања

- **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 производње.....20m

- **Регулациона и грађевинска линија:** Према условима изградње из просторног плана, на парцелама које су изграђене се за доградњу постојећег објекта задржава постојећа грађевинска линија. Простор дозвољене изградње (доградње објекта) - према графичком прилогу који је саставни део овог акта.

- **Урбанистички показатељи за кат. парцелу 1885/1 КО Висибаба:**
- индекс заузетости парцеле под објектима: постојећи 11,35 %
са доградњом 24,88 %
- индекс изграђености на парцели: постојећи 0,11
са доградњом 0,25

4. Основни подаци о објекту/правила грађења

- Тип изградње – слободно стојећи објекат
- Позиција објекта - према графичком прилогу овог акта
- Величина објекта – 20,50 x 50,50м
- Површина под објектом (брuto) – 1035,25м²
- Бруто развијена грађевинска површина – 1035,25м²
- Спратност објекта – П (приземље)
- Намена објекта – хала за производњу намештаја
- Висина објекта – у складу са идејним решењем који је саставни део овог акта
- Паркирање – за планирани објекат обезбедити минимално 6 нових паркинг места и приказати их на ситуацији пројекта за грађевинску дозволу.

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је индиректан преко кат. парцеле бр.1885/2 КО Висибаба.

Водовод и канализација – Према идејном решењу користиће се постојећа водоводна мрежа пословног комплекса. Отпадне воде одвести у постојећи систем за одвођење отпадних вода (септичку јаму или канализацију уколико постоји).

Електроенергетска мрежа - Према идејном решењу планира се прикључак на постојећу електро-мрежу пословног комплекса. Због постојања надземног електро-вода на парцели, који пресеца локацију на месту планиране изградње, прибављени су услови за пројектовање и прикључење број Д.09.20.-9568/1-2018 од 23.01.2018.године од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – Погон Пожега. Према поменутиим условима постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Такође, према прибављеним условима, преко кат. парцеле бр.1885/1 КО Висибаба прелази надземни 10 kV и НН електро-вод. При изградњи хале и приступног пута потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Закон о енергетици (члан 218).

Противпожарни услови - У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови заштите од пожара 09/32 број: 217-559/18 од 12.01.2018.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту, Ужице, који се у потпуности морају испоштовати.

Прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова.

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

- Нема објеката за уклањање.

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 површину парцеле (7647м²), површину постојећих објеката на парцели (објекат 1 и 2, укупно 868м²), површину планираног објекта (1035м²) и максималну заузетост парцеле под објектима од 50%, као и чињеницу да се према стању у катастру као земљиште под објектима и неплодно земљиште води део парцеле у површини 2414м², потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле у површини 14 ари. Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

9. Посебни услови

9.1 Имајући у виду да се планирани објекат налази у заштитном појасу постојећег електро-вода, потребно је, према прибављеним условима ЕПС, при изради пројекта за грађевинску дозволу испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Закон о енергетици (члан 218), односно испоштовати прописана заштитна удаљења или дислоцирати постојећи електро-вод према условима надлежног предузећа.

9.2 Потребно је да инвеститор пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе усагласи инвестиционо техничку документацију са евидентираним стањем у катастру, јер је званично катастарско стање различито од КТ плана на коме је рађено идејно решење (урбанистички параметри су рачунати према званичним површинама из катастра).

9.3 Такође, потребно је у наредним корацима усагласити податке из инвестиционо-техничке документације са званичним подацима из катастра и локацијским условима (бројеви кат. парцела, коефицијенти и сл.).

9.4 Имајући у виду површину постојећих и планираног објекта (1903м²) и минималну површину – део парцеле коју треба превести у грађевинско земљиште (укупно 3806м² – под објектима и остало неплодно земљиште), као и површину парцеле која је у власништву инвеститора (2414/7647), потребно је до подношења захтева за грађевинску дозволу решити имовинско-правне односе.

10. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

12. 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.

Саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење изградње радионице број 29/2017-ИДР, децембар 2017, урађено од „ГИТЕР“ доо Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу радионице за производњу намештаја
на катастарској парцели бр.1885/1 КО Висибабa



ROP-POZ-40290-LOC-1/2017
03 број 350-319/17 од 29.01.2018. године

МП

Оверава: