



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–240/2020

ROP-POZ-8017-LOC-3/2020

05.10.2020. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Друштва са ограниченом одговорношћу за високоградњу и инжењеринг „РАТКО МИТРОВИЋ“ Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића 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, 31/2019, 37/2019-др закон и 9/2020) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу објекта радионице са магацином  
на кат. парцели број 1586/4 КО Пожега**

**1. Подаци о катастарској парцели/локацији**

**1.1** Према Препису листа непокретности број 6193 КО Пожега, заводни број 953-1/2020-78 од 03.06.2020.године издатим кроз ЦИС од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега у претходном поступку обједињене процедуре, **катастарска парцела број 1586/4 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 од 6118м<sup>2</sup>.

Власник предметне катастарске парцеле је „РАТКО МИТРОВИЋ“ Д.О.О., Пожега, [REDACTED], са уделом 1/1.

**1.2** Према **Копији катастарског плана водова** број 956-01-307-4633/2020 од 13.04.2020.године, на катастарској парцели бр.1586/4 КО Пожега су евидентирани електро-водови.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** из јануара 2020. године, израђен од Геодетске агенције „ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА“ Коцељева, издвојено место Пожега, [REDACTED], оверен квалификованим електронским потписом.

**1.4** У документацији предметног захтева је наведено да је **приступ локацији** са јавне површине – улице Милутина Миланковића **индиректан преко кат. парцела бр.1586/1, 1570/5, 1579/3, 1568/20, 1568/23 и 1568/24.** Према евиденцији надлежног катастра, ове парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.1586/1 КО Пожега** (број листа непокретности 4017 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као: 1
- земљиште под зградом-објектом у површини 642м<sup>2</sup>,

- земљиште под зградом-објектом у површини 275м2,
- земљиште под зградом-објектом у површини 275м2,
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 32269м2.

Укупна површина парцеле је 33461м2, власник Република Србија, корисник је „РАТКО МИТРОВИЋ“ Д.О.О., Пожега, [REDACTED], са уделом 1/1. Држалац сва три објекта на парцели је „РАТКО МИТРОВИЋ“ Д.О.О., Пожега, [REDACTED];

- **катастарска парцела бр.1570/5 КО Пожега** (број листа непокретности 1796 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини 343м2, власник Република Србија, корисник је „Центар за рециклажу“ Д.О.О., Београд, [REDACTED], са уделом 1/1;

- **катастарска парцела бр.1579/3 КО Пожега** (број листа непокретности 1796 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини 99м2, власник Република Србија, корисник је „Центар за рециклажу“ Д.О.О., Београд, [REDACTED], са уделом 1/1;

- **катастарска парцела бр.1568/20 КО Пожега** (број листа непокретности 6123 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини 167м2.

- **катастарска парцела бр.1568/23 КО Пожега** (број листа непокретности 6123 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини 262м2.

Сувласници обе кат. парцеле (бр.1568/20 и бр.1568/23 КО Пожега) су:

- Цветковић Марија, Ужице, [REDACTED], са уделом 3/9,

- Милић Душан (Томислав), Ужице, [REDACTED], са уделом 3/9,

- Дикић Бранка (Стојан), Ужице, [REDACTED], са уделом 1/9,

- Мићић Јован (Радиша), Пожега, [REDACTED], са уделом 1/9 и

- Ристановић Милија (Иван), Ужице, [REDACTED], са уделом 1/9;

- **катастарска парцела бр.1568/24 КО Пожега** (број листа непокретности 1796 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини 696м2, власник Република Србија, корисник је „Центар за рециклажу“ Д.О.О., Београд, [REDACTED], са уделом 1/1.

**1.5 Катастарска парцела бр.1586/4 КО Пожега 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:*

- *Индустријске зграде, Радионице преко 400м2, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125102, процентуална заступљеност 55,62% и*
- *Затворена складишта, Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м2 и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221, процентуално учешће 44,38%.*

## **3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге**

- Катастарска парцела број 1586/4 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 ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ**

<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц8.1</b>
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"> <li>• 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока</li> <li>• 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса</li> </ul>
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 (предретман 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
- Намена објекта: индустријски објекат – радионица и магацин
- Габарит објекта: 54,25 x 30,32м
- Спратност објекта: II (приземље)
- Садржај објекта: металска радионица и магацин материјала
- Површина под објектом (брuto): 1644,86м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 1644,86м<sup>2</sup>
- Нето површина објекта: 887,76м<sup>2</sup> радионица, 708,42м<sup>2</sup> магацин, укупно 1596,18м<sup>2</sup>
- Висина објекта: радионица 6,82м, магацин 8,53м
- Спратна висина: радионица 4,72м, магацин 5,31м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду
- 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, у следећем односу за производни, магацински или индустријски објекат - 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора, што у конкретном случају износи минимално 8 паркинг места. Обавезно обезбедити простор за паркирање и манипулацију теретних возила.
- Обезбедити прописно место за сакупљање комуналног отпада на локацији.

## 4.3 Урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле под објектом 26,89 %
- индекс изграђености на парцели 0,27

## 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Приступ са локације на јавну површину – улицу Милутина Миланковића је индиректан, преко кат. парцела бр.1586/1, 1570/5, 1579/3, 1568/20, 1568/23 и 1568/24, све у КО Пожега.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 1776/1 од 20.07.2020.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега у поступку обједињене процедуре ROP-POZ-8017-LOC-2/2020, на предметној локацији постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 100мм, која се налази са десне стране улице Књаза Милоша, гледајући у правцу пута Пожега-Чачак, а која је удаљена око 300метара од поменуте парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер у том делу насеља нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-270254-20 од 25.09.2020.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега кроз ЦИС 01.10.2020.године, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и додатне 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.- 270254-20 -УГП од 28.09.2020.године. 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 пријаве радова и добијања пријаве радова.

**Сви наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова.**

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

- Нема објеката за уклањање, парцела је неизграђена.

## 7. Посебни услови

- Приступ локацији је индиректан, преко кат. парцела бр.1586/1, 1570/5, 1579/3, 1568/20, 1568/23 и 1568/24, све у КО Пожега, па је потребно уз захтев за издавање грађевинске дозволе за планиране радове доставити и доказ о решеним имовинско-б

правним односима за приступ преко истих.

- У складу са чланом 57 став 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл.гл.РС бр.73/2019), геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водава, израђен од стране геодетске организације са одговарајућом лиценцом. Приложени катастарско-топографски план није оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације, па је пре поступка добијања грађевинске дозволе потребно оверити КТП у складу са Законом.

- Графички прилог „Ситуација“ у пројекту за грађевинску дозволу треба да садржи комплетан приказ партерног уређења локације (објекат, паркинзи, интерне саобраћајнице, зеленило, комунални отпад, септичка јама и сл.), као и приказ индиректног приступа преко наведених парцела са улице Милутина Миланковића.

## **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. 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.

## **10. 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/>. 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.

## **11. Поука о правном средству**

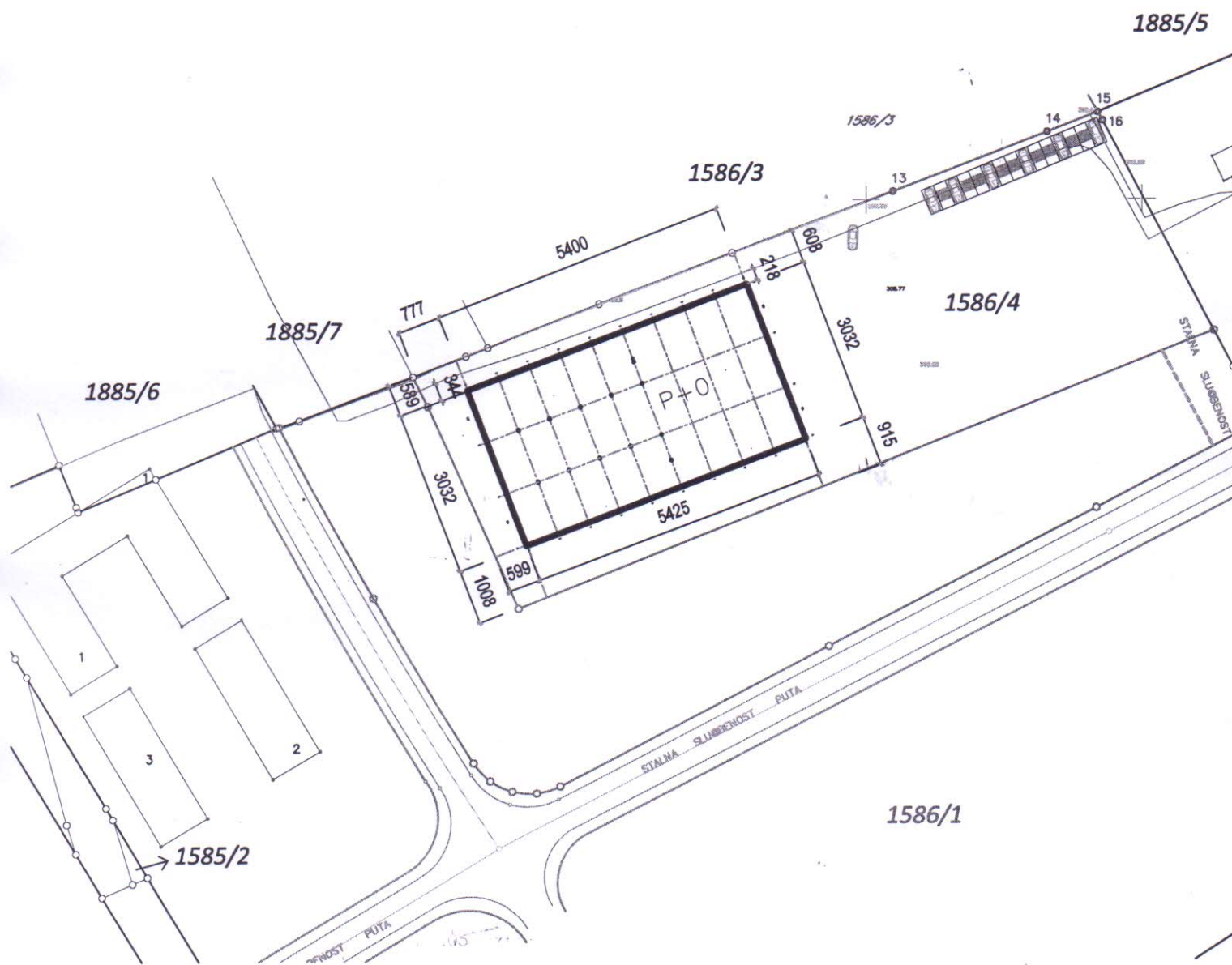
- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Саставни део издатих локацијских услова су графички прилог бр. 1, Идејно решење број 03/20-3, од 20.08.2020.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул.Цара Лазара 28 и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,  
Нада Красић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
за изградњу објекта радионице са магацином  
на кат. парцели број 1586/4 КО Пожега



**ROP-POZ-8017-LOC-3/2020**  
**03 број 350-240/2020 од 05.10.2020.године**  
Оверава: