

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–124/2019
ROP-POZ-1952-LOCA-2/2019
27.05.2019. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Вуколић Срећка из Милићевог Села бб, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Новаковић Војислава из Београда (Чукарица), [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 и 31/2019) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословних објеката (канцеларија и два складишта)
на катастарској парцели бр.516/1 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 160 КО Милићево Село, заводни број 952-01-1563/2018 од 22.10.2018.године, **катастарска парцела бр.516/1 КО Милићево Село** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 3.класе у површини 4919 м². Власник катастарске парцеле је Филиповић Миле (Милојко) из Годовика, [REDACTED].

1.2 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-01-307-946/2019 од 12.02.2019.године, издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, преко кат. парцеле бр.516/1 КО Милићево Село је евидентиран водовод (магистрални водовод „Рзав“, Ø1200), тик уз источну границу парцеле и ПТТ вод тик уз западну границу парцеле.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план од 22.10.2018.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Душко Милутиновић ПР, Ваљево, Бирчанинова 11, оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације и потписан квалификованим електронским потписом од стране пуномоћника.

Према поменутом катастарско-топографском плану, локација је неизграђена.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према поднетом захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекти *припадају класи:*

ОБЈЕКАТ „А“ – Пословне зграде, до 400м² и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 122011.

ОБЈЕКАТ „Б“ – Затворена складишта – Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.

ОБЈЕКАТ „Ц“ – Затворена складишта – Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 516/1 КО Милићево Село налази се 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,¹

катастарска парцела број 516/1 КО Милићево Село налази се у радној зони, у **планираном грађевинском подручју** са наменом мешовито пословање (производња, пословање).

- 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**
 - Намена: пословни и производни објекти
 - Највећи дозвољени индекс заузетости: 60%
 - Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,0
 - Спратност: максимално П+1; објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
 - Најмања површина грађевинске парцеле: у радној зони минимално 1500м² (за слободностојеће производне и пословне објекти)
 - Најмања ширина фронта парцеле минимално 20м
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Противпожарни пут: Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5м за једносмерну комуникацију, односно 6м за двосмерно кретање возила.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинга места на 1000м² корисне површине објекта пословне 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 зиданом оградом висине до 2,20м.
- 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 планираним објектима

ОБЈЕКАТ А (канцеларије)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: пословни објекат - канцеларија
- Величина објекта: максимално 13,10 x 5,00м
- Садржај објекта: две канцеларије, санитарни чвор и улазни хол
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 61,58м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 61,58м²
- Спратна висина: 2,70м
- Висина објекта: 4,06м
- Позиција објекта: према графичком 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

- Снегобрани 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.

ОБЈЕКАТ Б (складиште 1)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: складиште
- Величина објекта: максимално 24,55 x 8,20м
- Садржај објекта: четири складишна бокса и издвојени санитарни чвор са надстрешницом
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): максимално 189,60м²
- Бруто развијена грађевинска површина: максимално 189,60м²
- Спратна висина: 4,00м
- Висина објекта: 6,03м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: једноводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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.

ОБЈЕКАТ Ц (складиште 2)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: складиште
- Величина објекта: максимално 11,50 x 8,20м
- Садржај објекта: два складишна бокса
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): максимално 94,30м²
- Бруто развијена грађевинска површина: максимално 94,30м²
- Спратна висина: 4,00 до 5,60м
- Висина објекта (слеме): 6,53м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: једноводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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,³

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 индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. 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 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене, што за предметни објекат износи 5 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираних објеката (укупна БРГП три планирана објекта је 345,48м2):**

- индекс заузетости парцеле под објектима 7,02 %
- индекс изграђености на парцели 0,07

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан са некатегорисаног пута.

Водовод и канализација – – Према Техничким условима број 534/1 од 08.03.2019.године издатим од ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећу водоводну цев пречника 100мм, која се налази са десне стране пута Пожега-Ариље, а удаљена је око 500 метара од поменуте парцеле гледајући од парцеле према Пожеги.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме. изградити прописну септичку јаму.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-68305-19 од 12.03.2019.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 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.-68305-19-УГП од 13.03.2019.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.

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

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 да је најмања површина грађевинске парцеле за слободностојеће производне и пословне објекте у зони мешовитог пословања (којој припада и предметна локација) минимално 1500м², то и минимална површина парцеле за коју треба извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште износи 1500м².

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.

9. Посебни услови

- У графичким прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења, односно у ситуационом плану поред планираних објеката приказати све пратеће објекте (место саобраћајног прикључка, интерне саобраћајнице, паркинг, септичка јама и сл.)

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. 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://gradjevinskedoazole.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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

12. Напомена

- Издавањем овог акта престају да важе Локацијски услови за изградњу пословних објеката (канцеларија и складиште) на катастарској парцели бр.516/1 КО Милићево Село, РОР-РОЗ-1952-ЛОС-1/2019 од 18.03.2019.године.

13. 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:

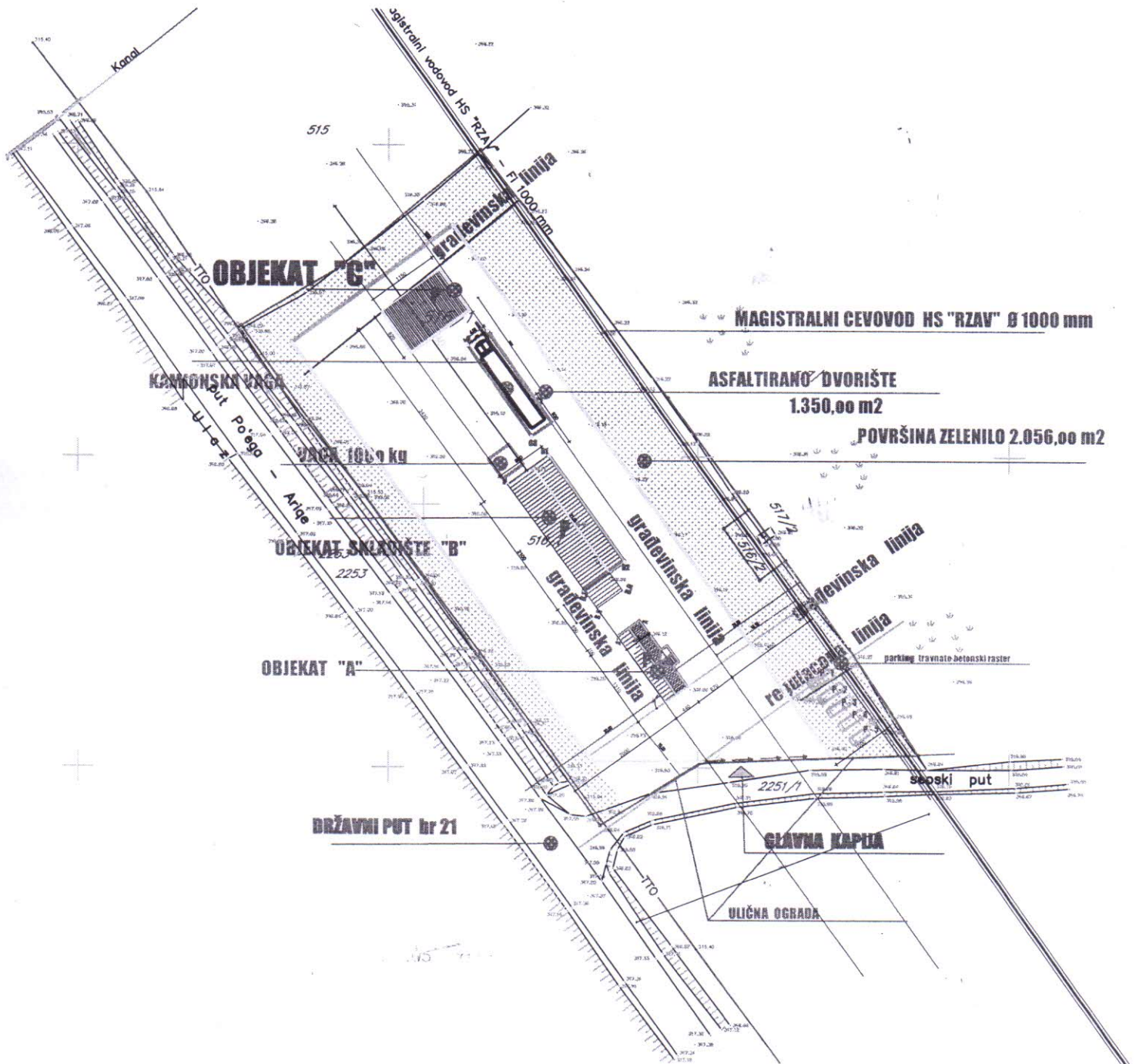
1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење за изградњу пословног објекта – ДОПУНА „Складиште 2“, „Канцеларије А“ и складиште „Б“ на кат. парцели бр.516/1 КО Милићево Село, ИДР 8/2019, Београд, мај 2019.год., урађено од „ФЕНИКС“ Београд, Тоше Јовановића 9,
3. Услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу пословних објеката (канцеларија и два складишта)
на катастарској парцели бр.516/1 КО Милићево Село



ROP-POZ-1952-LOCA-2/2019

03 број 350-124/2019 од 27.05.2019.године

Оверава: