

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–164/2018

ROP-POZ-28466-LOCH-2/2018

09.07.2018. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву ИГП „ВИШЊИЦА“ ДОО Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Стевановић Добривоја из Пожега, [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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за доградњу пословног објекта**  
**на кат. парцели број 3242 КО Пожега**

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

- Према Изводу из листа непокретности број 1753 КО Пожега, заводни број 952-04-33/2018 од 19.06.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 3242 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 409м<sup>2</sup> (зграда пословних услуга – радионица, П+1, објекат има одобрење за изградњу, [REDACTED] и њива 1. класе у површини 1393м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле бр.3242 КО Пожега је 1802м<sup>2</sup>. Власник предметне катастарске парцеле [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-656/2018 од 21.06.2018.године, на североисточном делу предметне катастарске парцеле је евидентиран подземни електро-вод. Доградња објекта се планира на делу парцеле на којем нема евидентираних подземних инсталација.

**2. Подаци о класи и намени објекта**

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта – Специјализована складишта затворена с најмање 3 стране зидовима или преградама, до 1500м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.*

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

- Катастарска парцела број 3242 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела *припада урбанистичкој целини Ц17, са наменом ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ.*

**ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ**

[REDACTED]	
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц17
Претежна намена :	привреда и пословање

<b>Дозвољена намене :</b>		постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности 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.
<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b>		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 ари за пословање</li> <li>▪ 12ари за производни комплекс</li> </ul>
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
<b>Максимални индекс заузетости :</b>		- под затвореним објектима је максимално 40% - отворене манипулативне и надкривене површине максимално 40%
<b>Положај објекта на парцели :</b>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута
<b>Спратност :</b>		производни део: П приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Уређење зелене површине :</b>		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>Архитектонско обликовање и материјализација :</b>		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 , максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте :</b>		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.
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	- обезбеђен излаз на јавни пут -могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
<b>Остала правила :</b>	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
<b>Заштита животне средине :</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.

#### 4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: доградња
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: основног објекта - пословање  
дела који се дограђује – помоћни простор у функцији пословања
- Садржај објекта - доградње: остава, магацин
- Спратност објекта: П+1
- Габарит доградње: 11,45×9,20м
- Спратност доградње: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): постојећа 409м<sup>2</sup>  
будућа 518м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: постојећа 483,23м<sup>2</sup>  
будућа 592,14м<sup>2</sup>
- Позиција доградње објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Спратна висина: 4,20м, према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина слемена објекта: 5,86м, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи са постојећим објектом и у постојећи амбијент; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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.

- 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.

- Грађевинска парцела се може оградити индустријском оградом максималне висине до 2,20м (рачунајући од коте тротоара), која према јавним површинама мора бити транспарентна. Ограда се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу: за производни, магацински и индустријски објекат - 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила (возила за транспорт сировина и робе). У конкретном случају обезбедити минимално 3 паркинг места за путничка возила и паркинг за теретна возила и приказати их на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

#### **4.3 Урбанистички показатељи:**

##### **- постојећи на парцели:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 22,70 %
- индекс изграђености на парцели 0,27

##### **- будући на парцели, са доградњом постојећег објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 28,75%
- индекс изграђености на парцели 0,33

#### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Приступ објекту је директан са јавне саобраћајнице - улице Железничке.

**Водовод и канализација** – Према ИДР у дограђеном делу објекта не постоји водоводна мрежа, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

**Електроенергетска мрежа** - Према ИДР за дограђени део ће се користити постојећи електро прикључак, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

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

- Нема објеката за уклањање, постојећи објекат се задржава.

#### **7. Посебни услови**

- Део кат. парцеле бр.3242 КО Пожега у површини од 1393м<sup>2</sup> се води као њива 1. класе, па је потребно пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

Катастарска парцела бр.3242 КО Пожега представља грађевинско земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана пре 15.07.1992.године, па се промена намене врши без плаћања накнаде.

Имајући у виду величину објекта и доградње (укупно 518м<sup>2</sup> под објектом са доградњом) и максималну заузетост парцеле под објектом (макс. 40%), потребно је извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 8,8бари, а препорука је да се измена изврши у целости.

#### **8. 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. 4

## **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 (Сл.гл.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://gradjevinskedozvole.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.

## **10. 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.

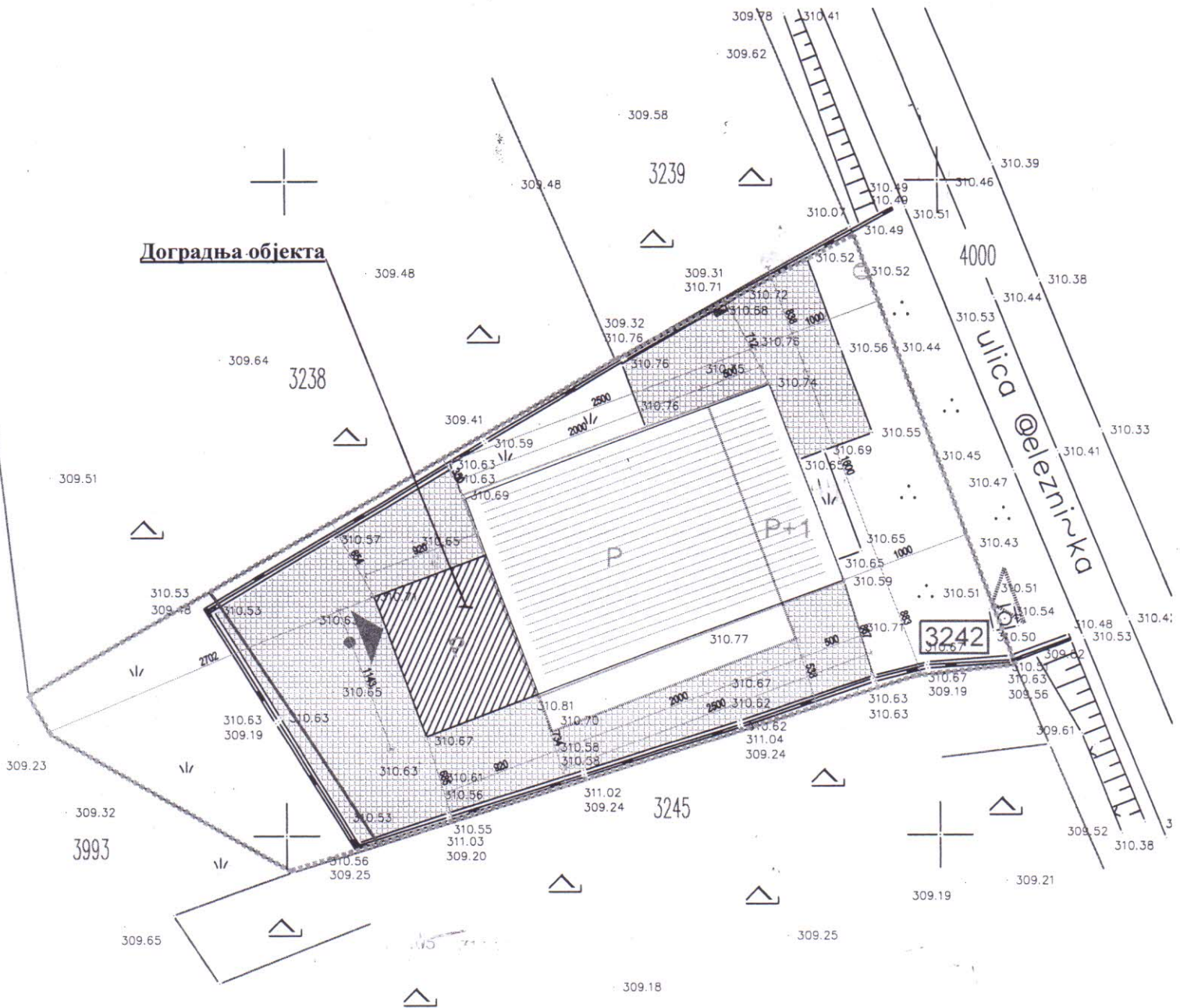
Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1 и Идејно решење доградње урађено од „ГИТЕР“ доо Пожега, ул. Мајке Јевросиме 10.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО НАЧЕЛНИК-а,  
Мирјана Вајовић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**за доградњу пословног објекта**  
**на кат. парцели број 3242 КО Пожега**

**Доградња објекта**



**ROP-POZ-28466-LOCH-2/2018**  
**03 број 350-164/18 од 09.07.2018. године**

МП

Оверава: