

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–123/2020

ROP-POZ-11261-LOC-1/2020

27.05.2020. 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] који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничића [REDACTED] 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

#### о немогућности доградње складишта

уз постојећи пословни објекат чија се планира промена намене у затворено  
складиште

на катастарској парцели број 465/25 КО Пожега

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

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 465/25 КО Пожега је површине 699 м<sup>2</sup>. На парцели је изграђен објекат пословних услуга у површини 230 м<sup>2</sup> у основи, за који је издато одобрење за употребу уз забележбу да је употребна дозвола као и грађевинска, прибављена у поступку легализације и Република Србија не гарантује за стабилност и сигурност објекта. Ималац права на објекту је физичко лице.

- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

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

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :

- класи Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500 м<sup>2</sup> и П+1, у процентуалној заступљености 77,48%, класификациони број 125221, категорија Б
- класи Стално наткривена складишта (с кровом)на отовреном, с мање од три зида или без зидова, до 1500 м<sup>2</sup>, у процентуалној заступљености 22,52%, класификациони број 125231, категорија А.

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

- Предметна локација се налази у простору обухваћеном Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр. 5/15 и 7/16), а у оквиру Целине Ц8 - подцелина Ц 8.1 – индустрија, привреда и пословање.

За изградњу, доградњу, реконструкцију и друге радове на овој локацији важе општа и посебна правила грађења која су дата у Информацији о локацији 03 број 350-320/18 издатој од овог одељења 26.12.2018. године. У овим Локацијским условима поменућемо само најбитније :

#### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### • УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

##### приступ парцелама у оквиру зона рада

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m ( 2 x 3.00 m колска површина + 1 x 1.50 m пешачке стазе).
- Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.
- Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.
- За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.
- Постојеће приступе грађевинским парцелама који су остварени преко зелених површина у оквиру регулације саобраћајнице се задржавају.

##### Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,

- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
  - доградња постојећих објеката
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
  - **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.**
  - За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. **Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.**

Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

#### 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 парцела по појединим зонама

- **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 м.**

#### Грађевински елементи објеката

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ПОДЦЕЛИНУ Ц8.1 ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>		<b>ц6.1, Ц8.1, ц9.1, ц10.1 и ц10.4</b>
<b>Претежна намена :</b>		индустрија, привреда и пословање
<b>Пратеће намене :</b>		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 који се могу градити :</b>		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)
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле :	20,0 метара

<b>Максимални индекс заузетости :</b>	Под објектима и манипулативним површинама 80%
<b>Положај објекта на парцели :</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). <b>Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м :</b> <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>
<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 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
<b>Уређење зелене површине :</b>	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.
<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.
	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
<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>Ограђивање :</b>	<b>Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.</b>

	Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
<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>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фондирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта.</p> <p>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.</p> <p>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,</p> <p>Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предtretман технолошких отпадних вода).</p>

#### 4. Услови изградње

- Идејно решење за извођење радова на доградњи пословног објекта и промени намене пословног објекта у складишни објекат, на катастарској парцели број 465/25 КО Пожега које је израдило СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ [REDACTED] одговорни пројектант Милош М. Јелисавчић д.и.а. [REDACTED] није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), и то:

- на западној страни објекта, прем КТ плану, у затеченом стању објекат је изграђен на удаљености 420 цм од западне границе парцеле; пројектовањем доградње објекта на тој страни, будући зид објекта пројектован је на удаљености 20 цм од западне границе парцеле. Према правилима Плана а која су наведена и у Информацији о локацији, **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

Те се тако може закључити да положај планираног објекта није у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Зид планираног објекта, како је наведено у тексту Техничког описа, уједно је и ограда овог комплекса, што није прихватљиво. На ограду не може бити наслоњен кров објекта нити она може као зид бити висока 252 цм, како је приказано у идејном решењу, већ максимално 220 цм како је наведено у Информацији о локацији .

- Поред тога, обзиром да је зид пројектован на 20цм од границе суседне катастарске парцеле а преко зида су препуштени стреха и олук, постоји могућност да ће се одводњавање усмерити на суседну парцелу што је Планом забрањено.

- на источној страни објекта, прем КТ плану, у затеченом стању објекат је изграђен на удаљености 480 цм од источне границе парцеле, према приватном пролазу - катастарској парцели број 465/26 КО Пожега; пројектовањем доградње објекта на тој страни, будући зид објекта пројектован је на удаљености 60 цм од источне границе парцеле. Обзиром да је то граница са приватним пролазом, не мора се поштовати правило удаљености од 5,5 метара као за удаљеност од бочних граница, али се мора поштовати правило за грађевинску линију према приватном пролазу - приступном путу које гласи:

- 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.

- Нарочито имајући у виду да овај приватни пролаз и нема довољну ширину за приступни пут.

- Такође ни овде се не може прихватити пројектантска идеја да је зид објекта уједно и ограда комплекса.

- на јужној страни објекта, планирана је доградња на удаљености 270 цм од границе суседне парцеле. Потребно је испоштовати горе наведено правило удаљености према приватном пролазу.

- Може се искористити правило да испади на објекту могу прелазити грађевинску линију до 1,60 м,

- **Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (доградња складишта) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.**

- **Промена намене постојећег пословног објекта у објекат складишта, може се извршити и то на основу решења о одобрењу извођења радова у складу са чланом 145. 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).**

- **Доградња објекта се може одобрити у складу са плански дефинисаним условима уређења и правилима грађења, у новом, посебном поступку за издавање локацијских услова. У склопу тог захтева, са идејним решењем које је урађено у складу са планом, може се одобрити и промена намене постојећег објекта.**

#### НАПОМЕНА:

- За тражену промену намене пословног објекта у објекат складишта, не издају се локацијски услови већ се издаје решење о одобрењу извођења радова у складу са чланом 145. 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*).

- Захтев за издавање решења о о одобрењу извођења радова предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 68/2019*) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациона систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.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 решења о о одобрењу извођења радова, подноси се техничка документација сачињена 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон*) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (*«Сл.гл.РС» број 73/19*).

- Уколико се идејно решење усклади са условима Плана генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*), потребно је поднети нови захтев за издавање локацијских услова за доградњу складишта са променом намене пословног објекта у складиште.

- Захтев за издавање локацијских услова предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 68/2019*) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре.

#### **5. Поука о правном средству**

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

#### **Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**  
Нада Красић, д.п.п.



# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ О НЕМОГУЋНОСТИ ДОГРАДЊЕ

Графички прилог број 1

Размера Р=1:250

+1

5/27

P+1

465  
27

2

P+1

465  
25

400

6

465  
26

465  
20

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

Општинска управа Пожега

03 број 350-123/2020

ROP-POZ-11261-LOC-1/2020

од 27.05.2020. године

обрађивач:  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:  
Нада Красић, д.п.п.

1568/27