



Општина Пожега

Општинска управа

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

03 број 350 – 261/2021

ROP-POZ-15189-LOC-3/2021

08.10.2021. 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 **Синише Радојичића** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа [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, 9/20 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу специјализованог затвореног складишта 125221
на катастарској парцели број 1486 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Код куце	број 1486	Број 1653	30 а 85 м ²	1) њива 2. класе 3085 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна катастарска парцела број 1486 КО Пожега је у приватној сусвојини инвеститора и другог физичког лица у обиму удела 1/2.

Предметна катастарска парцела број 1486 КО Пожега је неизграђена.

На предметној катастарској парцели нема евидентираних подземних инсталација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 1486 КО Пожега, издатог 15.09.2021. године под бројем 952-04-145-14387/2021 и Уверењу да на предметној парцели нема евидентираних водова, издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 09.07.2021. године под бројем 956-307-14771/2021, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да се у границама предметних катастарских парцела може формирати грађевинска парцела уз испуњење додатних услова.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела број 1486 КО Пожега, налази се 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, 14/18 и 13/21).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц.8 – подцелина Ц 8.1 – индустрија, привреда и пословање.**

Претежна намена простора :	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)
Максимални индекс заузетости :	Под објектима и манипулативним површинама 80%.
Максимални индекс изграђености :	-
Максимална спратност :	производни део: П (једна надземна етажа)- приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже) уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже) 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
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог број 1). 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
Тип изградње :	слободно-стојећи
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	15.0 ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	20m
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Паркирање :	- 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
Архитектонско	- Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем

обликовање и материјализација :	постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.
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 (предтретман технолошких отпадних вода). - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.
Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!	

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	125221
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА И ПЛАНИРАНИМ РАДОВИМА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ

ПАРЦЕЛИ	
Радови који се врше :	Нова градња
Намена објекта :	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ 100,00 % СТРАНЕ
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
Габарит објекта :	9,20 x 12,95 м
Садржај објекта :	Приземље: три оставе за складиштење керсмике и цеви, купатило, ходник, канцеларија и котларница
Главни улаз у објекат :	Са северне стране директно са приступног пута.
Спратност :	П (приземље)
Површина земљишта под објектом (заузетост) :	116,47 м
Површина приземља :	116,47 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	3085 м²
Укупна нето изграђена површина објекта :	97,46 м ²
Укупна БРГП надземно:	116,47 м ²
Укупна планирана БРГП на парцели :	116,47 м ²
Планирани индекс заузетости :	4,72 %
Број функционалних јединица :	1
Укупан проценат зелених површина :	31,2 % након изградње Планом предвиђене саобраћајнице јужно од објекта
Планирани број паркинг места :	2
Спратна висина :	260 цм
Апсолутна висинска кота :	313,70 м
<u>Позиција објекта :</u>	<u>- Према графичком прилогу / идејном решењу</u> - Најмање пројектовано удаљење од границе са северним суседом, катастарском парцелом број 1487 КО Пожега, уједно је и одстојање од саобраћајног приступа и износи 5,36 метара што испуњава Планом дефинисан минимум од 3,00 м. - Најмање пројектовано удаљење од границе са источним суседом, катастарском парцелом број 1482 КО Пожега, је 5,51 метара, што испуњава Планом дефинисан минимум 5,50 м и то 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока и 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса. - Према јужној и западној граници парцеле објекат је на доста већој удаљености од планом прописаних. - У околини нема изграђених објеката, како је приказано катастарско-топографским планом.
Конструкција :	Главна кровна конструкције је дрвени кров нагиба 30° са роговима 10x14цм. Конструкција објекта је пројектована као масивни склоп са носећим зидовима од клима блокс дебљине 15 и 25 цм. Зидови су уркућени АБ серклажима. Међусоратна констрзкција ЛМТ таваница дебљине

d=20cm са АБ гредама.
Дебљина подне плоче d=10cm.
Објекат је фундиран на тракастим темељима.

Нагиб крова:	30 °
Оријентација слемена :	север-југ
Укупна висина објекта :	5,70 м
Материјализација крова :	цреп
Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	4,72 %
-------------------------------	---------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Планирана грађевинска парцела има погодан облик, довољну површину и ширину фронта.

Катастарска парцела број 1486 КО Пожега представља градско грађевинско земљиште, коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге («Опш.сл.гл.» бр. 5/89, 4/04 и 1/11). На основу члана 88 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, 9/20 и 52/21), ако је промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу планског акта до 15. јула 1992-е године, не плаћа се накнада за промену намене земљишта. Потребно је провести промену код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега, а на основу уверења издатог од овог одељења, обзиром да се катастарска парцела број 1486 КО Пожега код надлежног РГЗ-СКН Пожега води као њива 2. класе.

Грађевинска парцела ће се прикључити на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација) према условима надлежних јавних предузећа.

На грађевинској парцели потрбено је обележити место за одлагање отпада, које мора бити уз јавну саобраћајну површину како би било лако доступно за пражњење, односно у близини приступног пута.

Констатује се да се у границама предметних катастарских парцела **може формирати грађевинска парцела** уз испуњење наведених услова.

4.4 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.

Ограђивање се може извести према правилима датим у тачки 2.

Обезбеђена су **два паркинг места**.

На парцели је обезбеђена довољна зелена површина.

На парцели није обележено место за одлагање отпада.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Два мања објекта на источној страни грађевинске парцеле су планирана за рушење. Трећи објекат, који је делом изграђен и на предметној катастарској пацрели број 1487 КО Пожега, задржава се и потребно је решити његов имовинско-правни статус до предавања захтева за грађевинску дозволу.
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Прикључак пројектовати и извести у свему према Техничким условима издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 01.10.2021. године под бројем 09-360/2021, који су саставни део ових локацијских услова; прикључак извести индиректно са јавне саобраћајнице Улице Књаза Милоша преко катастарске парцеле број 1487 КО Пожега која је у приватној својини.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 22.09.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 4814/1 који су саставни део ових локацијских услова. У њима је, између осталог, наведено да се прикључак може извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази са десне стране Улице Књаза Милоша у непосредној близини предметне парцеле 1486 КО Пожега;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Прикључак на канализациону мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 22.09.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 4814/1 који су саставни део ових локацијских услова. У њима је, између осталог, наведено да се објекат може

	прикључити на најближи канализациони шахт у који су укључени и сви остали објекти на парцели;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Прикључак на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим 29.09.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-216044-21; Инвеститор је у обавези да испуни обавезе и додатне услове који су наведени 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-D-09.20.-216044-21-УГП од 28.09.2021. 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.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- У даљој техничкој документацији обележити место за одлагање отпада како је то дефинисано у тачки 4.
- Решити имовинско-правни статус постојећег објекта са надстрешницом који је делом изграђен и на катастарској парцели број 1487 КО Пожега. Извршити промену намене земљишта на основу Уверења о промени намене које издаје ово одељење, обзиром да предметна катастарска парцела број 1486 КО Пожега представља градско грађевинско земљиште, коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге («Опш.сл.гл.» бр. 5/89, 4/04 и 1/11). На основу члана 88 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, 9/20 и 52/21), ако је промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу планског акта до 15. јула 1992-е године, не плаћа се накнада за промену намене земљишта. Потребно је провести промену код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега, а на основу уверења издатог од овог одељења, обзиром да се катастарска парцела број 1486 КО Пожега код надлежног РГЗ-СКН Пожега води као њива 2. класе.
- Прибавити сагласност на предметну изградњу од сувласника на предметној парцели као и на суседној катастарској парцели број 1487 КО Пожега преко које се индиректно приступа са јавне саобраћајне површине.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Побројане у тачки 8. – посебни услови, као и у тачки 6 одељак 4 – прикључивање на електроенергетску мрежу (достављање попуњеног и потписаног уговора уз пријаву радова).

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи 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 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 решења о грађевинској дозволи, 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21) 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), као и уверење о промени намене пољопривредног земљишта у грађевинско и сагласност сувласника на парцели на којој се гради број 1486 КО Пожега и на суседној катастарској парцели број 1486 КО Пожега преко које прелази приступни пут.

13. 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.

14. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:

- Графички прилог бр. 1;

- Идејно решење урађено од стране АГИ „WORKROOM“

- главни пројектант Ђорђе Павловић миа [REDACTED] број техничке документације 08/2021-ИДР;

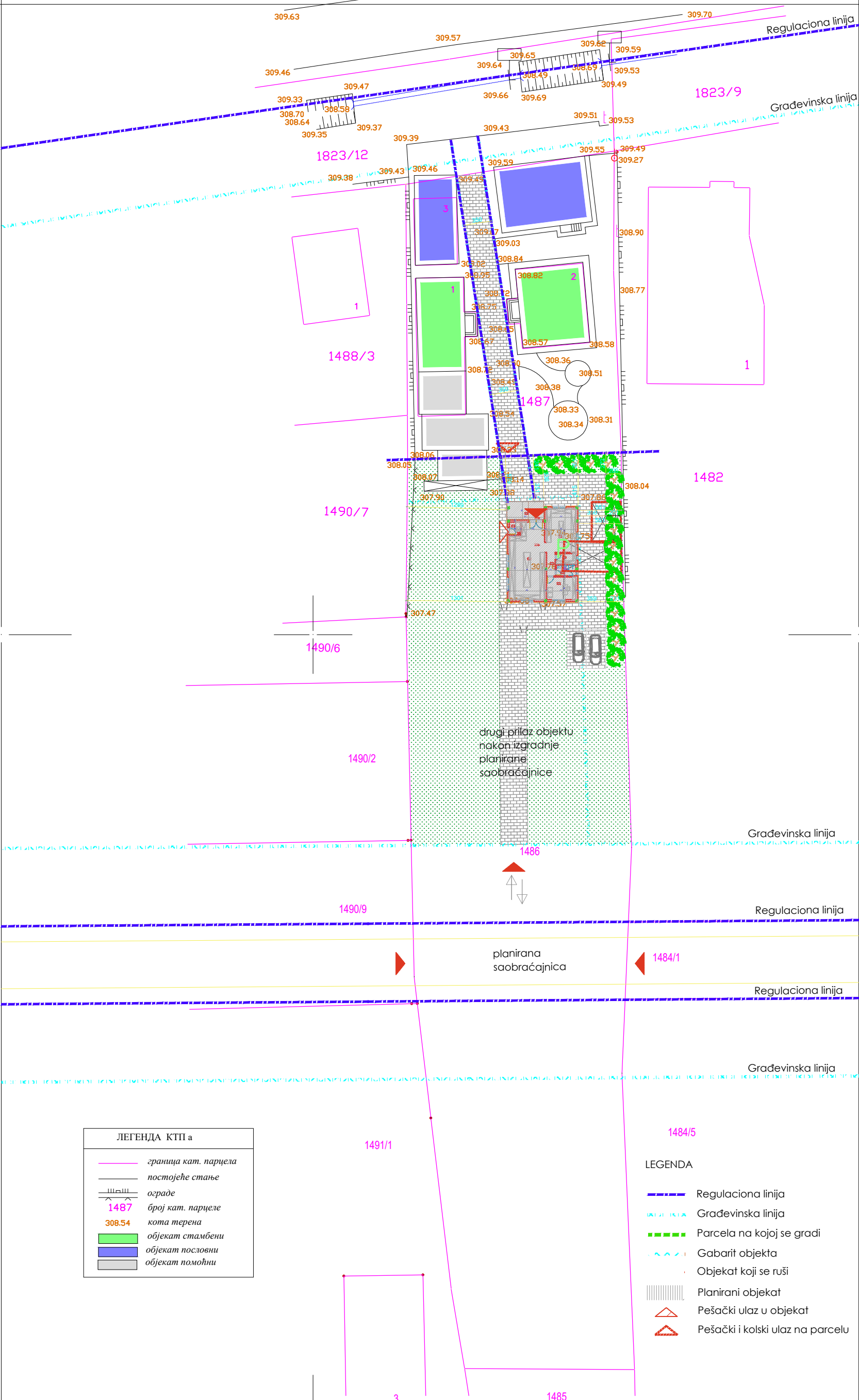
- Технички услови издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 01.10.2021. године под бројем 09-360/2021;
- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 22.09.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 4814/1;
- Услови за пројектовање и прикључење издати 29.09.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-216044-21 са Уговором;

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.



ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ За изградњу затвореног складишта		ОПШТИНСКА УПРАВА ПОЖЕГА	
Графички прилог број 1 Локација		Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине	
		Бр.: 03 број 350 - 261/2021 ROP-POZ-15189-LOC-3/2021 од 08.10.2021. године	
к.п. 1486 КО Пожега		Обрађивач :	РУКОВОДИЛАЦ :
		Ивана Кораћ, маг.инж.арх.	Нада Красић, д.п.п.
			
		размера:	бр. цртежа:
		1:500	01