

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –256/2020

ROP-POZ-25900-LOC-1/2020

01.12.2020. 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 **Славице Дабић** из [REDACTED], ул. [REDACTED], број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића из [REDACTED], ул. [REDACTED], бр. [REDACTED], ЈМБГ: [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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу радионице на катастарској парцели број 5619 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : ПОЖЕГА			
Потес или улица:	Кат. пар. број:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Татојевица	5619	Број 5218	915 м ²	Њива 1.класе	Пољопривредно земљиште

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број 5619 КО Пожега Број: 952-04-145-16233/2020 од 12.10.2020. године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Копије катастарског плана водова, РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице број 956-01-307-14079/2020 од 23.09.2020.године:

- Предметна катастарска парцела се налази у приватном власништву Славице (Владан) Дабић (удео 1/1).
- На предметној катастарској парцели нема уцртаних објеката.
- На предметној катастарској парцели има евидентираних инсталација (ПТТ).

Напомена: бр.952-02-11-145-1994/2020 - Покренут поступак за пренамену земљишта, по основу Уверења Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено – комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА	
Класа објекта :	Индустријска зграда – радионица до 400м ²
Категорија објекта :	Б
Класификациона ознака :	125101
Процентуална заступљеност :	100,00 %

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

3.1 Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарска парцела број **5619 КО Пожега** налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) , предметна катастарска парцела се налази у грађевинском подручју и припада урбанистичкој целини **Ц 11.1 – становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха.**

3.2 Правила за изградњу и уређење

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц11.1
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха – стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице
Пратеће намене :	– пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	– помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)
	– објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
	стамбено-пословни објекти
	пословни објекти
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
	инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.	
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :	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.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)	Слободностојећи
	Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)

		Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у прекинутом низу је 2.0 ара
		За објекте у непрекинутом низу је 1.5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.0м)
За објекте низу је 5.0м		
Максимални индекс заузетости :	40% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.	
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м;	
Спратност :	максимално По + П + 1 + Пк	
	висина назитка 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	
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.	
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности	
Уређење зелене површине :	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама	
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 , максималног нагиба до 45°.	
Услови за постојеће објекте:	- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних	

	<p>урбанистичких параметара.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

Ограђивање парцела по појединим зонама

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

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.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	изградња	
Намена објекта :	радионица	100,00 %
Тип објекта :	Слободностојећи	

Број функционалних јединица :	Једна пословна јединица
Спратност :	П + 0 (приземље)
Габарити објекта :	15,35 м x 7,40 м
Површина земљишта под објектом :	113,39 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	915 м ²
Укупна нето површина објекта :	102,36 м ²
БРГП планираног објекта:	113,39 м ²
Планирана површина земљишта под будућим стамбеним објектом/заузетост и спратност :	113,39 м ² (Приземље)
Планирани индекс заузетости по изградњи предметног објекта :	12,39 %
Планирани индекс изграђености по изградњи предметног објекта:	0,12
Укупан проценат зелених површина :	75%
Планирани број паркинг места :	2
Спратна висина :	4,00 м (приземље)
Висина објекта:	5,22 м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција :	Темељи самци; Дубина фундација -0,97м.Подна плоча на насутуј збијеној подлози. Дебљина плоче 10цм.Плоча је једноструко армирана мрежастом арматуром.Систем објекта скелетни, са носећим стубовима од челика.Зидови од алуминијумских сендвич панела. Кровна конструкција, двоводни челични кров.
Облик крова :	Двоводни; Северозапад - југоисток
Нагиб кровне равни :	10 °
Врста кровног покривача :	Алуминијумски сендвич панели
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	12,39 %
Планирани индекс изграђености по изградњи помоћног објекта:	0,12

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

За планирану изградњу, код Службе за катастар непокретности општине Пожега, број: 952-02-11-145-1994/2020 – покренут је поступак за пренамену земљишта, по основу Уверења Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено – комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега.

Према приложеном Идејном решењу, на предметној кат.парцели ће се користити постојећи прикључци на водоводну, канализациону, птт, електроенергетску дистрибутивну мрежу.

Предметна катастарска парцела директно приступа кат.парцели број 5821 КО Пожега, односно магистралном путу –државном путу 1. реда, Пожега – Ариље, због чега је потребно регулисати овај саобраћајни прикључак код надлежног органа а у складу са чланом 133, број 14 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) а што је претходни услов за издавање грађевинске дозволе .

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 парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

Планирано је 2 **паркинг места** на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема
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. 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 је потребно покренути поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;
Санитарна заштита :	У објекту се планира коришћење постојећег прикључка на јавну водоводну мрежу.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна катастарска парцела директно приступа кат.парцели број 5821 КО Пожега, односно магистралном путу –државном путу 1. реда, Пожега – Ариље, због чега је потребно регулисати овај саобраћајни прикључак код надлежног органа а у складу са чланом 133, број 14 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) .
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Постојећи прикључак на водоводну мрежу.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Постојећи прикључак
УСЛОВИ МУП-а :	Према Условима заштите од пожара у поступку издавања ЛУ у оквиру обједињене процедуре издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Ужицу 09.31 број : 217-15825/20 од 28.10.2020.год.

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.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

Издавањем Локацијских услова нису испуњени фактички услови за планирану изградњу у складу са поднешеним захтевом, пошто предметна катастарска парцела директно приступа кат.парцели број 5821 КО Пожега, односно магистралном путу –државном путу 1. реда, Пожега – Ариље, због чега је потребно уз захтев за издавање Грађевинске дозволе, доставити доказ о решеном саобраћајном прикључку код надлежног органа а у складу са чланом 133, став 2, тачка 14, 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и другим законским и подзаконским актима.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

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» 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://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 Грађевинске дозволе подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација 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, 37/19-др. закон и 9/20).

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 – Извод из ИДР;
- Услови заштите од пожара у поступку издавања ЛУ у оквиру обједињене процедуре издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Ужицу 09.31 број : 217-15825/20 од 28.10.2020.год.
- Идејно решење предметног објекта , урађено од стране WORKROOM, ул. [REDACTED] број [REDACTED] – одговорно лице пројекта Ђорђа Павловића, д.и.а. из [REDACTED], улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], главног пројектанта Ђорђа Павловића, д.и.а. , број лиценце [REDACTED].

Обрађивач :
Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.

Р. Србија
О. Пожега
К. О. Пожега

ТОПОГРАФСКО - КАТАСТАРСКИ ПЛАН

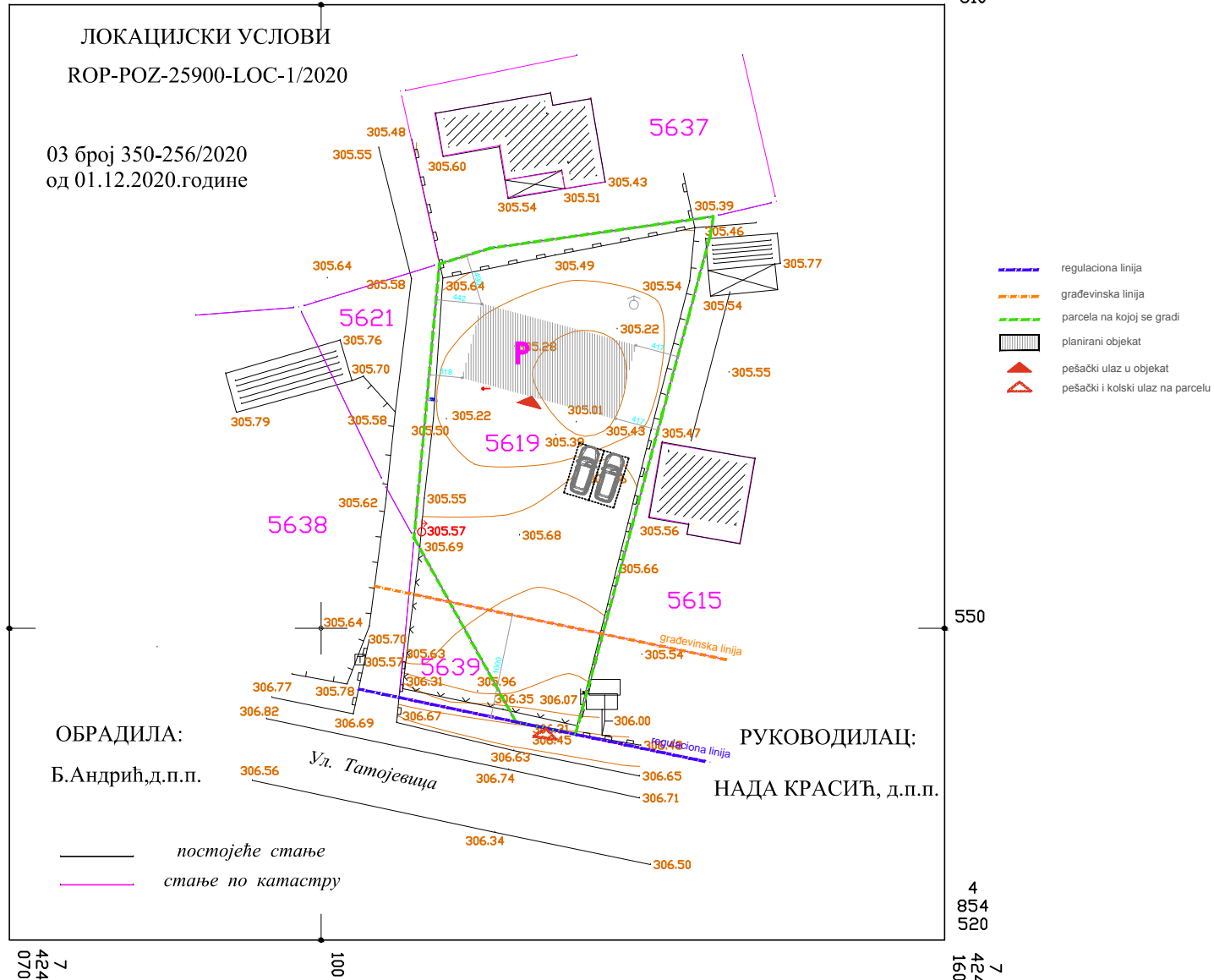
кат. парцела бр. 5619, 5621, 5639

Графички прилог

4
854
610

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ROP-POZ-25900-LOC-1/2020

03 број 350-256/2020
од 01.12.2020.године



ОБРАДИЛА:
Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ:
НАДА КРАСИЋ, д.п.п.

Размера 1 : 500

Еквидистанција = 0,20 м.