



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

**Одељење за урбанизам, грађевинарство,**

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**03 број 350 – 360/2022**

**ROP-POZ-9396-LOCA-2/2022**

**09.06.2022. године**

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Крсмановић Милана из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Даничић Костантина из Пожеге, [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, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу радионице за израду производа од пластике**

**са административним простором**

на кат. парцели бр.65/1 КО Радовци

## 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистралне е-управе 03.06.2022.године, **катастарска парцела бр.65/1 КО Радовци (број листа непокретности 404 КО Радовци)** се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини 169м<sup>2</sup> (зграда занатства и личних услуга, приземне спратности, бруто површине под објектом 169м<sup>2</sup>, корисне површине 155м<sup>2</sup>, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката) и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 2353м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 2522м<sup>2</sup>.

Сувласници парцеле су Батић (Остоја) Душанка из Радоваца, [REDACTED], са обимом удела 166/2522 и Крсмановић (Бранко) Милан из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 2356/2522.

Власник објекта је Крсмановић (Бранко) Милан из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

1.2 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-13001/2022 од 02.06.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.65/1 КО Радовци постоји подземни ПТТ кабл на јужном делу парцеле, постављен уз саму границу парцеле паралелно према путу, на делу где се овим актом не планира изградња објекта.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** из март 2021.године, израђен од „ГЕОДЕТСКИ БИРО ЧАЈЕТИНА“ који није оверен печатом фирме која је извршила снимање.

1.4 Катастарска парцела бр.65/1 КО Радовци има правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

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

- **Индустријске зграде - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд, радионице површине до 400м<sup>2</sup>, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125101, са учешћем у укупној површини објекта од 69,5%,**

- **Пословне зграде – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе, површине до 400м<sup>2</sup> и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 122011, са учешћем у укупној површини објекта од 30,5%.**

## 3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела бр.65/1 КО Радовци се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у графичком прилогу ППО Пожега – Реферална карта бр.1 – Намена површина, предметна локација припада пољопривредном земљишту – обрадиве површине, и налази се непосредно уз парцеле постојећег изграђеног руралног становања. У складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- 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: у оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање),

- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања),

- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања),

- економски објекти за потребе руралног становања и

- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30%, а за рурално становање са економским објектима је 60%.

- За објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m

- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене: минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је минимално 16 m.

- Минимална површина парцеле за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:

- |                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| • пословање и услуга                 | 600m <sup>2</sup> |
| • мање производње (А и Б категорије) | 800m <sup>2</sup> |

- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

- Против-пожарни пут: Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне намене, односно 6 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта производне намене.

- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 20% зеленила, са зеленим заштитним појасом минималне ширине 5,0m по ободу парцеле, према другим наменама.

- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

Код изградње надземних водова средњег и високог напона (10kV, 35kV и 110kV). утврђују се трасе и заштитни коридор у коме се не дозвољава изградња било које врсте објекта. У заштитним зонама далековаода или постројења забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објекта, а евентуална изградња испод и у близини далековаода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и сл.СРЈ бр.18/92).

Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода чији су власници "Електромрежа Србије" и "Електродистрибуција", потребна је сагласност поменутог власника.

- Заштитни појасеви далековода, у зависности од напона износе:

<b>Мрежа / објекат</b>	<b>Заштитна зона / појас</b>
Далековод 10 kV	Минимум 12m, обострано од осе далековода
Далековод 35 kV	Минимум 15m, обострано од осе далековода
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од осе далековода
Далековод 220 kV	Минимум 30m, обострано од осе далековода
Далековод 400 kV	Минимум 40m, обострано од осе далековода

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. Полазиште за њихово грађење је следеће:

(а) Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

(б) Септичке јаме поставити: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

(г) У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе

собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама  $1,25 \div 2,0$  m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи  $\frac{2}{3}$  укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора ( $3 \div 4$ ), од којих прва захвата око  $\frac{1}{2}$  укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m<sup>3</sup>.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

○ Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

○ Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s. ○ За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

○ Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње. ○ Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

○ Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља. ○ Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

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

##### **1. Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: радионица за израду производа од пластике са административним простором

- Габарит објекта: 17,50 x 11,00м (објекат) + 2,00 x 11,00м (надстрешница)
- Садржај објекта: производни део – радионица и надстрешница; пословни (административни) део: 3 канцеларије, кухиња са трпезаријом, санитарни чвор (један предпростор са два вц-а)
- Број функционалних јединица: један производни простор и један пословни простор
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под планираним објектом (брuto): 214,50м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта: 214,50м<sup>2</sup>
- Нето површина планираног објекта - укупно: 205,31м<sup>2</sup>
- Нето површина планираног објекта – производни део: 144,69м<sup>2</sup>
- Нето површина планираног објекта – пословни део: 60,62м<sup>2</sup>
- Бруто површина постојећег објекта на парцели: 169м<sup>2</sup>
- Укупна бруто површина под објектима на парцели (постојећи и планирани): 383,79м<sup>2</sup>
- Светла висина приземља: 2,83м
- Висина објекта (слеме): 4,24м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
  - Облик крова, кровне равни: према ИДР
  - Врста кровног покривача: према ИДР
  - Отвори на фасади: према ИДР
  - Обрада фасаде: према ИДР
  - Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са чланом 4 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.

#### **4.2 Услови уређења парцеле**

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. 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, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се ограђивати транспарентном 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 паркинга и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинга места на 1000м<sup>2</sup> корисне површине објекта производне намене, док је за објекте пословне намене прописано минимална 14 паркинга места на 1000м<sup>2</sup> корисне површине објекта, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 3 ПМ. Такође обезбедити паркинг за утоварна/истоварна возила у оквиру парцеле.

### 3. Урбанистички показатељи

#### Постојеће стање:

- индекс заузетости парцеле под објектом 6,70 %
- индекс изграђености на парцели 0,07

#### Будуће стање:

- индекс заузетости парцеле под објектом 15,23%
- индекс изграђености на парцели 0,15

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан са општинског пута Пожега - Луново Село (кат. парцела бр.1116 КО Радовци), који тангира парцелу са јужне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 2036/1 од 28.04.2021.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, који су прибављени у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9396-LOC-1/2021, на поменутој локацији постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 100 мм, која прелази преко кат. парцеле бр.65/1 КО Радовци.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-828-21 од 26.04.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, који су прибављени у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9396-LOC-1/2021, 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.-828-21-УГП од 26.04.2021.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.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Приликом уплата обавезно се позвати на број за уплату наведен у члану 7. Уговора.

**Прикључак на јавну саобраћајницу** – у свему према Техничким условима број 09-128/21 од 22.04.2021.године издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе Пожега, који су прибављени у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9396-LOC-1/2021.

**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.

## **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Увидом у податке из катастра који су прибављени по службеној дужности са сервисне магистрале е-управе 03.06.2022.године, утврђено је да се кат. парцела бр.65/1 КО Радовци према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини 169м<sup>2</sup> и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 2353м<sup>2</sup>, па није потребно вршити промену намене.

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. 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. 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://градјевинскедозволе.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.73/2019) и доказ о власништву.

## **11. 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** Графички прилог бр. 1, Идејно решење за изградњу производно-пословног објекта, број техничке документације 17/22, Пожега, мај 2022.године, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, ул. Болничка 25, Пожега и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

**ПО НАЧЕЛНИКА ОУ,**

Мирјана Вајовић, дпп

Графички прилог бр.1

