



## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

### Општина Пожега

#### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-383/2022

ROP-POZ-9629-LOCH-2/2022

05.07.2022. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „АТМ“ доо Севојно, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу управне зграде П+2

на катастарској парцели бр.4895 КО Пожега

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1 Према Препису листа непокретности број 5581 КО Пожега**, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 05.07.2022.године, **катастарска парцела број 4895 КО Пожега** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.1) у површини од 1949м<sup>2</sup> (зграда пословних услуга – производна хала, спратности П+1+Пк, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.2) у површини од 2030м<sup>2</sup> (помоћна зграда – магацин-складиште, спратности П, објекат изграђен без одобрења за изградњу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.3) у површини од 2938м<sup>2</sup> (зграда пословних услуга – производна хала, спратности П, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.4) у површини од 22м<sup>2</sup> (трафостаница, спратности П, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.5) у површини од 23м<sup>2</sup> (зграда пословних услуга – компресорска станица, спратности П, објекат изграђен без одобрења за градњу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.6) у површини од 69м<sup>2</sup> (трафостаница, спратности П, објекат изграђен без одобрења за градњу),
- земљиште под зградом и другим објектом (објекат бр.7) у површини од 4018м<sup>2</sup> (објекат пословних услуга – регално складиште за смештај готових производа, спратности П, објекат изграђен без одобрења за градњу),
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 10854м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле је 21903м2. Власник предметне парцеле је „АТМ“ д.о.о. Севојно, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Власник свих објеката који су евидентирани на предметној парцели је „АТМ“ д.о.о. Севојно, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

**1.2** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од новембар 2021.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Душко Милутиновић ПР, Ваљево, [REDACTED].

**1.3** У претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9629-LOC-1/2022 од РГЗ – СКН Пожега прибављена је **Копија катастарског плана** број 952-04-145-7330/2022 од 12.04.2022.године.

**1.4** Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-8155/2022 од 07.04.2022.године (прибављеној у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-9629-LOC-1/2022), на катастарској парцели бр.4895 КО Пожега евидентирана је подземна инфраструктура – електро вод постављен паралелно са западном границом парцеле и ТК кабл у јужном делу парцеле. Према ситуацији из приложеног ИДР, постојећа подземна инфраструктура неће бити угрожена изградњом планираног објекта.

**1.5** Катастарска парцела бр.4895 КО Пожега има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Идејном решењу и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Пословне зграде – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе - преко 400м2 или П+2, класификациони број 122012, категорије В (захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.*

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

- Катастарска парцела број 4895 КО Пожега се налази у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге.

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела **припада урбанистичкој целини Ц10.4, са наменом ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ.**

### ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц10.4
Претежна намена	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)
Тип изградње (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“).	
	Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <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 (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	
<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.	
<b>Паркирање</b>	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>	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.	
	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. Фундирање 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 (предтретман технолошких отпадних вода).</p>

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

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Намена објекта: пословни објекат – управна зграда
- Бруто површина под планираним објектом: 705,41м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 1729,82м<sup>2</sup>
- Спратност објекта: П+2
- Садржај објекта: **приземље** – хол са степеништем за спрат, три канцеларије, споредни улаз, ресторан, менза, дегажман, тоалет за странке, два тоалета за запослене, кухиња, вешерница, магацин пица, минусна комора, магацин хране, котларница, две свлационице и две терасе на главном и споредном улазу;
  - први спрат** – сала, две архиве, једанаест канцеларија, конференцијска сала, соба за одмор, кухиња, дегажман, два тоалета, свлационица и тераса;
  - други спрат** – ходник, четири канцеларије, два купатила, ходник, конференцијска сала, сала, и две терасе
- Спратна висина: приземље – 3,64м  
                                   први спрат – 2,92м  
                                   други спрат – 2,83м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 11,50м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање

- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени 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.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се ограда транспарентном оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије на огради не могу се отворити ван грађевинске парцеле.
  - Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Потребан број паркинга и гаражних места одређује се по следећем критеријуму: за пословни објекат 1ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>; за производни, магацински и индустријски објекат 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели (постојећи објекти 1-7: бруто површина под објектима 11112м<sup>2</sup>, БРГП објеката 14523м<sup>2</sup>)**

- индекс заузетости парцеле 50,73 %
- индекс изграђености на парцели 0,66

- **будући на парцели, са планираним објектом (бруто површина под објектима 11818м<sup>2</sup>, БРГП објеката 16253м<sup>2</sup>):**

- индекс заузетости парцеле под објектом 53,96 %
- индекс изграђености на парцели 0,74

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – је постојећи, директан са јавне саобраћајнице – улице Татојевица.

**Водовод и канализација** – Према ИДР за планирани објекат ће се користити постојећи прикључци водовода и канализације са којих се снабдева цео комплекс „АТМ“, па стога у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-271006-22 од 24.06.2022.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електродистрибуција Србије» доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, који су достављени кроз обједињену процедуру 01.07.2022.године, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе 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.-271006-22 -УГП од 24.06.2022.године, који је достављен кроз обједињену процедуру 01.07.2022.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.

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

- Нема објеката за уклањање.

## **7. Посебни услови**

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је решити статус постојећих објеката, јер се према подацима из катастра објекат бр.2, објекат бр.5, објекат бр.6 и објекат бр.7 воде као објекти изграђени без одобрења за изградњу.

## **8. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Према подацима из катастра за предметну парцелу је извршена промена намене земљишта.

## **9. Заштита животне средине**

/

## **10. 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.

## **11. 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://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 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).

## **12. 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.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, Идејно решење за „Нову градњу управне зграде“, број техничке документације 04/2022-ИДР, Пожега, фебруар 2022.године, пројектант „WORKROOM“ Пожега, ул.Војводе Степе 12., главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

# Графички прилог 1

