



Општина Пожега

Општинска управа

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

03 број 350 – 246/2021

ROP-POZ-19486-LOC-1/2021

31.08.2021. 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 „ГИНКО“ д.о.о. [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 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**за изградњу пословне зграде 122012**

на катастарској парцели број 5036 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 :
Ташипоље	број 5036	Број 5678	1 ха 67 а 24 м ²	1) земљиште под објектом 1876 м ² 2) земљиште под објектом 2116 м ² 3) земљиште под објектом 4678 м ² 4) земљиште под објектом 725 м ² 5) земљиште под објектом 130 м ² 6) земљиште под објектом 119 м ² 7) земљиште под објектом 106 м ² 8) земљиште под објектом 102 м ² 9) земљиште под објектом 16 м ² 10) остало вештачки створено неплодно 6856 м ²	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Предметна катастарска парцела број 5036 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели број 5036 КО Пожега уписано је 9 објеката :

- 1) зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира – складиште монтираних дрвених производа, који је површине 1876 м² у основи и која има одобрење за употребу
- 2) зграда пословних услуга – производна хала за прераду дрвета, која је површине 2116 м² у основи и која има одобрење за употребу
- 3) зграда пословних услуга – радионица+складиште+алатница, која је површине 4678 м² у основи и која има одобрење за употребу
- 4) зграда пословних услуга – производна хала за прераду дрвета - тапетарија, која је површине 725 м² у основи и која има одобрење за употребу
- 5) зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира – радионица за резање дрвета, која је површине 130 м² у основи и која је код надлежног РГЗ-СКН Пожега уписана по Закону о озакоњењу објеката
- 6) зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира – канцеларије+трpezарија, која је површине 119 м² у основи и која је код надлежног РГЗ-СКН Пожега уписана по Закону о озакоњењу објеката
- 7) зграда дрвне индустрије, индустрије намештаја и производње папира - надстрешница, која је површине 106 м² у основи и која је код надлежног РГЗ-СКН Пожега уписана по Закону о озакоњењу објеката
- 8) помоћна зграда - надстрешница, која је површине 102 м² у основи и која је код надлежног РГЗ-СКН Пожега уписана по Закону о озакоњењу објеката
- 9) Трафо станица, која је површине 16 м² у основи и која је код надлежног РГЗ-СКН Пожега уписана по Закону о озакоњењу објеката

На предметној катастарској парцели евидентиран је подземни ТК кабал као и канализација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана катастарске парцеле број 5036 КО Пожега, издатој 06.08.2021. године под бројем 952-04-145-15868/2021 и Копији катастарског плана водова, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 27.07.2021. године под бројем 956-307-15790/2021, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да предметна катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- Катастарска парцела број 5036 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 и 14/18*).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц.11 – подцелина Ц 11-3 – привреда и пословање.**

Претежна намена простора :	привреда и пословање
	постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности
Дозвољена 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 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.
Максимални индекс заузетости :	Под објектима и манипулативним површинама 80% производни део: П приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева
Максимална спратност :	административно-управни део: максимално По+П+2 дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута
Тип изградње :	Слободностојећи објекти
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса. <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање • 12ари за производни комплекс
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- 12м
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле изван површине пута, изградњом паркинга или гаража.
ОГРАЂИВАЊЕ :	- 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.
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°.
Заштита животне средине :	- Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
Грађевинска линија налази се на одстојању 10,0 метара од регулационе линије, што је приказано на графичком прилогу бр. 1 и мора се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!	

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	122012
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 :	ПОСЛОВНА ЗГРАДА	100,00 %
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Габарит објекта :	34,10 x 17,90 м	
Садржај објекта :	Приземље: изложбени простор, два тоалета, остава и улаз. Спрат: 8 канцеларија, три оставе, тоалет, дегажман, излаз на терасу, две терасе, кухиња, изложбени простор, степенишни простор и хол.	
Главни улаз у објекат :	Са западне стране, са паркинга.	
Спратност :	П+1 (приземље и један спрат)	
Површина земљишта под објектом:	612,91 м²	
Укупна планирана површина земљишта под свим објектима (заузетост):	10.480,91 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	16.724,00 м²	
Укупна нето површина објекта :	1142,15 м ²	
Укупна БРГП надземно:	1249,04 м ²	
Укупна планирана БРГП на парцели :	11.117,04 м ²	
Планирани индекс заузетости :	62,67 %	Под објектима
	77,51 %	Под објектима и манипулативним површинама
Укупан проценат зелених површина :	22,49 %	
Планирани број паркинг места :	18	
Спратна висина :	Приземље 443 цм	
	Спрат 280 цм, 295 цм	
Апсолутна висинска кота :	318,26 м	
Позиција објекта :	- Према графичком прилогу / идејном решењу	
	- Грађевинска линија налази се на удаљености 10,0 метара од регулационе. - Најмање пројектовано удаљење од границе са суседом, износи 7,00 метара што испуњава Планом дефинисан минимум 3,50 м.	
Конструкција :	-	

Нагиб крова:	12 °
Укупна висина објекта :	10,46 м
Материјализација крова :	Алуминијумски сендвич панели
Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	62,67 % Под објектима
Планирани индекс изграђености :	77,51 % Под објектима и манипулативним површинама
Планирани индекс изграђености :	0,065 Под објектима

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Катастарска парцела број 5036 КО Пожега има погодан облик, довољну површину и ширину фронта и представља градско грађевинско земљиште, и прикључена је на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација, приступ).

Констатује се да је у границама предметне катастарске парцеле **формирана грађевинска парцела** на којој је изграђено 9 објеката.

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.

Обезбеђено је **18 паркинг места**.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	<p>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.</p> <p>Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.</p> <p>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.</p>

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 ПОТРЕБНО ЈЕ покренути поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину, јер је предметни објекат планиран као део пословно-индустријског комплекса за који раније није рађена студија о процени утицаја;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ
ПРИКЉУЧАК : Сходно Техничким условима издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 24.08.2021. године под бројем 09-308/2021, предметна грађевинска парцела има директан прикључак на постојећу улицу Татојевица.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ВОДОМ : Задржава се постојећи прикључак на парцели;

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА
ОТПАДНИХ ВОДА : Задржава се постојећи прикључак на парцели;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ЕЛЕКТРИЧНОМ
ЕНЕРГИЈОМ : Задржава се постојећи прикључак на парцели;

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.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, обавештавамо вас да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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 :

-

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://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 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).

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 архитектонског бироа „WORKROOM“

_____ - главни пројектант Ђорђе Павловић дија _____ број техничке документације 12/2021-ИДР;

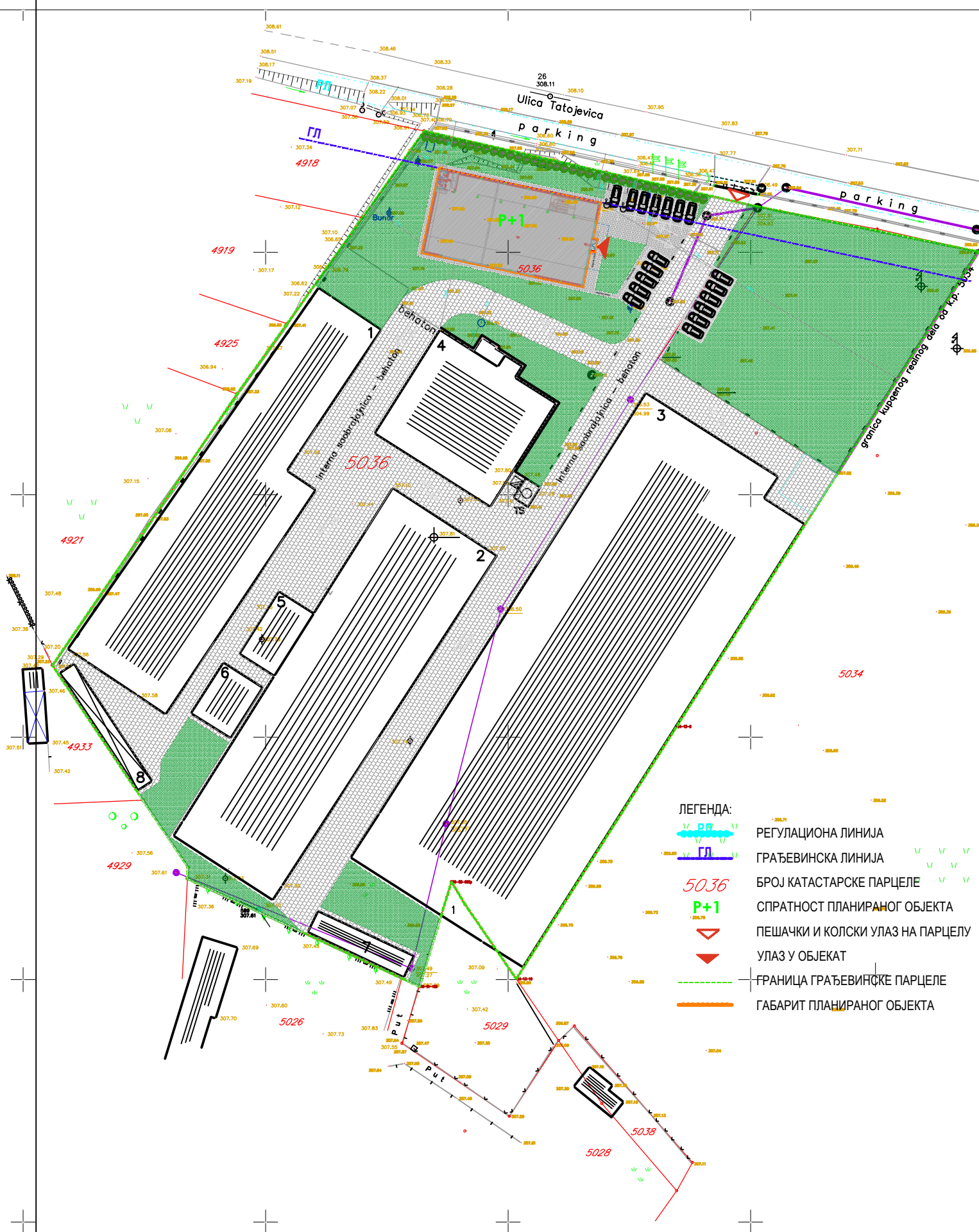
- Техничким условима издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 24.08.2021. године под бројем 09-308/2021.

Обрађивач :









Ивана Кораћ, маст.инж.арх.


РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Крисић, д.п.п.



ЛЕГЕНДА:

-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
-  ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ УЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
-  УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

<p>ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ Графички прилог број 1</p>	<p align="center">ОПШТИНСКА УПРАВА ПОЖЕГА</p>	
<p>Извод из ПГР ПОЖЕГЕ и Идејног решења</p>	<p align="center">Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине</p> <p align="center">Бр.: 03 број 350 - 246/2021 Од.: ROP-POZ-19486-LOC-1/2021 31.08.2021. године</p>	
<p>Локација: кп 5036 КО Пожега</p>	<p>Обрађивач: Ивана Кораћ, маг. инж. арх.</p>	<p align="center">РУКОВОДИЛАЦ: Нада Красић, д.п.п.</p>
		
		<p>размера: 1:1000 бр. пртежа: 01</p>