

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

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

ROP-POZ-21904-LOC-6/2024

03 број е-писарница : 001911649 2024 06706 000 000 000 001

03.07.2024.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора Мире Ивановић (ЈМБГ [REDACTED]), поднет преко пуномоћника Костантина Даничића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу члана 53а 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, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног објекта – пекаре са магацинским простором,

на кат. парцели бр. 4446 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података:

Катастарска парцела бр.4446 КО Пожега (број листа непокретности 6133), укупне површине 2532 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури ливада 4. класе у целој својој површини.

Као имаоц права на парцели уписана је Ивановић (Видоје) Мира, својина приватна у уделу 1/1.

2. У оквиру претходне процедуре издавања ЛУ, прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр.952-04-48/2017 од 28.07.2017.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Према Уверењу бр.952-04-48/2017 од 28.07.2017.год. , прибављено такође у оквиру претходне процедуре издавања ЛУ од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.4446 КО Пожега, нема евидентираних и учртаних водова.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план, израђен од стране Geodetska agencija " GEO-RAD-PRO ", овера Радосх Ковачевић.

1.5. Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014,

145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.4446 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Идејно решење односи се на изградњу производног објекта – пекаре са магацинским простором, на кат. парцели бр. 4446 КО Пожега, спратности Пр+0 до Пр+1. Објекат је пројектован као слободностојећи. Габарит објекта на приземљу је 75,48м×12,25м + 7,02м×2,60м. Пројектован је као једна функционална целина, укупне корисне површине од 1235,65м².

Приступ парцели је индиректан преко к.п. бр. 4249 и 4248/1, обе у КО Пожега до постојеће Улице Миловића ливаде. По изградњи планираног крака Улице Доситеја Обрадовића приступ ће бити обезбеђен са наведене улице. Објекту се приступа са западне стране. Приземље се састоји од улаза, простора за агрегат, ходника, чајне кухиње, два купатила, производног простора, котларнице, магацина, коморе и простора за паковање производа. Спрат изнад североисточног дела се састоји од ходника са гардеробним простором. Вертикална комуникација је остварена унутрашњим монтажним једнокраким челичним степеништем. Спрат изнад југозападног дела се састоји од улаза и магацина. Вертикална комуникација је остварена спољашњим једнокраким монтажним челичним степеништем. У овом делу је предвиђен и лифт за транспорт готових производа, као унутрашња вертикална комуникација. Нето корисна висина приземља је Н=2,40м – 5,06м док је светла висина спрата Н=2,50м.

Терен је релативно раван, тако да приликом изградње објекта неће бити вршено засецање тла.

За предметну парцелу ово одељење издало је ЛУ број ROP-POZ-21904-LOCA-2/2017, заводни број 03 број 350–248/2017 од 22.09.2017.год. тадашњем инвеститору СПП“Пекара Ивановић“ Пожега као и Решење о грађевинској дозволи број ROP-POZ-21904-CPI-4/2018 које се односило на инвеститора Миру Ивановић.

Предметни захтев за ЛУ поднет је због новонасталих потреба подносиоца захтева, у смислу повећања габарита и садржаја објекта, док Технички услови за пројектовање и прикључење прибављени у оквиру претходне процедуре, остају непоромењени, те су приложени уз захтев.

У складу са Уредбом о локацијским условима чл.4, за једну катастарску парцелу може бити издато више различитих локацијских услова.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према захтеву, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада нестамбеним зградама, Индустијске зграде :

- опис : Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.,

- радионице преко 400 м²,

- класификациони број : 125102,

- категорија : В – захтевни објекти.

- процентуална заступљеност : 100%

4. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.4446 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23), у оквиру урбанистичке целине Ц 14, урбанистичка подцелина Ц 14.1 – становање средњих густина од 60 до 150 ст/х.

Кат. парцела бр. 4446 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта дефинисана је као површина остале намене.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Подела на урбанистичке целине унутар простора плана

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.

1. 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 оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха

- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и

- становање малих густина до 60ст/ха

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и

др.),

- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва,

агенције, пословни бирои и сл.),

- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и

услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

<p>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</p>	<p>Ц14.1</p>
<p>Претежна намена :</p>	<p>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> • стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p>

Пратеће намене :	<ul style="list-style-type: none"> • пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	<ul style="list-style-type: none"> • помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)
	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	вишепородични стамбени, 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: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ■ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени објекат је 10.0м ■ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м ■ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)

		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
<p>Максимални индекс заузетости :</p>	<p>50%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>	
<p>Положај објекта на парцели :</p>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ■ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ■ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>	
<p>Спратност :</p>	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже</p> <p>За вишепородичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етаже</p>	

	<p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>
	<p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<p>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</p>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p>
	<p>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 објекта што задовољава противпожарне услове.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p>Уређење зелене површине :</p>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>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°.</p>
<p>Услови за постојеће објекте:</p>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

- Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.
- Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.
- Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 m.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила - Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму :

- производни, магацински и индустријски објекат: 1 паркинг место/на 200 m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

Заштита суседних објеката

- На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. 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.
- Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

- Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Индустијске отпадне воде третирати унутар индустријских комплекса. Предтретман индустријских отпадних вода радити пре упуштања у фекалну канализацију.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- 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.

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018*) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

ПОСЛОВАЊЕ КАО ДЕО ДРУГИХ НАМЕНА (углавном у оквиру стамбене зоне)

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво слободно стојећег пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајдијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m².

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк. За објекте пословања (услугних делатности) максимална спратност износи П+3.

Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Планом су дефинисане регулационе линије у оквиру којих се мора предвидети техничко решење траса саобраћајница.

РЕГУЛАЦИЈА

- Сабирна улица (СУ I) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + ивичне разделне траке 2 x 2 м + пешачке стазе 2 x 2,00 м, укупно 14,00 м,
- Сабирна улица (СУ I I) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + ивичне разделне траке 2 x 1,5 м + пешачке стазе 2 x 1,5 м, укупно 12,00 м,
- Сабирна улица (СУ I I I) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + пешачке стазе 2 x 1,50 м, укупно 9,00 м.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : производни објекат пекара са пратећим садржајима.
- Спецификација објекта : 2 производна простора, 2 магацина и пратеће просторије
- Величина објекта : габарит на приземљу је 75,48м×12,25м + 7,02м×2,60м.
- Спратност планираног објекта : П+0 до П+1.
- Бруто површ. под објектом : 954м²
- БРГП укупно : 1268,06 м²

БРУТО површина приземља: 954,16м²

БРУТО површина спрата: 313,90м²

- Нето површина планираног објекта : 1235,65 м².

НЕТО површина приземља: 937,13м²

НЕТО површина спрата: 298,52м²

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је лоциран на простору у оквиру грађевинске линији која је дефинисана Картом урбанистичке регулације ПГР Пожега, а на удаљености мањој од планом предвиђене, према суседној кат. парцели бр.4445 КО Пожега, те је за планирану изградњу потребна сагласност власника.
- Висина објекта мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 6,10-7,78м
- Светла висина : променљива, приземље 2,40м – 5,06м / спрата 2,50м.
- Облик крова, кровне равни : коси, двоводни кров под углом од 9°.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Процент зелених површина : према ИДР-у 34,23 %.
- Број паркинг места : 7 за путничка возила и 1.ПМ за теретно возило у оквиру парцеле

- 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 и законским одредбама за ту врсту објеката.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи

- површина парцеле : 2532 м²
- површина под планираном изградњом : 954 м²
- индекс заузетости : 37,68 % < 50 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Одлагање комуналног отпада** : Одлагање отпада вршити у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене. На парцели је потребно предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 34,23% уређене зелене површине, што задовољава услов из ППР Пожега са мин 20% зелених површина.

- **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.

- **Паркирање на парцели** : за паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за производни, магацински и индустријски објекат и то 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. У овом случају потребно је обезбедити мин.7 паркинг места за путничке аутомобиле и једно ПМ за теретно возило како је и наведено у Главној свесци ИДР-а. Димензија паркинг места за путничко возило износи 2,5 x 5,0 м, а за теретно возило 12,0 x 4,0 м.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- **Колски и пешачки приступ парцели** : приступ парцели је индиректан, преко кат. парцела бр.4249 и 4248/1 обе у КО Пожега до постојеће Улице Доситеја Обрадовића, а по изградњи планираног крака,

наставак Улице Доситеја Обрадовића (по рангу сабирна саобраћајница), приступ ће бити обезбеђен директно.

- **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.

6. Услови прибављени за потребе израде локацијских услова

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су сл. услови :

Путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-352/2024 од 02.07.2024.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

Водоводна и канализациона инфраструктура – према наводима из ИДР-а, прикључак се планира у складу са Техничким условима број 2354/1 од 09.08.2017.године, издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, прибављеним у оквиру претходне процедуре израде ЛУ број ROP-POZ-21904-LOCA-2/2017.

Електроенергетска инфраструктура – према наводима из ИДР-а, прикључак се планира у складу са Техничким условима број 27/197473/2017 од 04.08.2017.године, издатих од ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Ужице, погон Пожега, прибављеним у оквиру претходне процедуре израде ЛУ број ROP-POZ-21904-LOCA-2/2017.

Уз захтев приложен је Уговор изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије бр.8М.1.0.0-Д-09.20.-198168-18 од 03.10.2018.год. као и Уговор о гарантованом снабдевању електричном енергијом бр.27-2018-183 закључен дана 13.12.2018.год.

Услови заштите од пожара - У смислу члана 33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, не прибавља се сагласност на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива протипожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара неопходно је обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте извести тако да се првенствено онемогући ширење евентуалног пожара.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе

пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

8. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцеле бр.4446 КО Пожега, укупне површине 11488 м² према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури ливада 4.класе.

Уз захтев приложено је Уверење 03 бр.350-181/2018 од 04.07.2018.год. издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, да предметна парцела представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског докумена ГУП Пожега („Општ.сл.гл.“ бр.5/89,4/04 и 1/11), те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. Посебни услови

- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања утадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 поменуте Уредбе.
- Уз захтев за грађевинску дозволу доставити Сагласност за планиране радове, од стране власника кат. парцеле бр.4445 КО Пожега, тј. за изградњу на удаљености мањој од планом предвиђене.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је следеће :

- Катастарско-топографски план у pdf и dwg формату, израђен од стране Geodetska agencija " GEO-RAD-PRO ", овера Радош Ковачевић.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 5/24, Пожега април 2024.год. израђено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР

ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████, Пожега, , Пожега, одговорно лице пројектанта : Костантин Даничић, одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.

- Лист Ситуација у dwg формату
- Локацијски услови број ROP-POZ-21904-LOCA-2/2017, заводни број 03 број 350–248/2017 од 22.09.2017.год., издати од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега
- Решење о грађевинској дозволи број ROP-POZ-21904-CPI-4/2018 издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега
- Сагласности власника суседне кат. парцеле бр.4445 КО Пожега.
- Уверење 03 бр.350-181/2018 од 04.07.2018.год. да је извршена промена намене земљишта, издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега.
- Уговор изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије бр.8М.1.0.0-Д-09.20.-198168-18 од 03.10.2018.год.
- Уговор о гарантованом снабдевању електричном енергијом бр.27-2018-183 закључен дана 13.12.2018.год.
- Записник о прикључењу новог купца на дистрибутивни систем електричне енергије број 905/12-18 од 13.12.2018.год.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

12. 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.

13. 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.96/2023) 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/>. 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.96/2023) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

15. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 5/24, Пожега април 2024.год. израђено од стране СГЗР

„ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. [REDACTED], Пожега, , Пожега, одговорно лице
пројектанта : Костантин Даничић, одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, диа, број
лиценце : 300 О480 15

3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу производног објекта – пекаре са магацинским простором,

на кат. парцели бр. 4446 КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

GRADJEVINSKA PARCELA

P. k.p. 4446: 2532 m²

BRGP: 1268.06 m²

površina zemljišta pod objektom: 954.16 m²

koeficijent zauzetosti: 37.88 %

koeficijent izgradjenosti: 0.50

zelene površine 866.73 m² (34.23%)

