



Пожега

управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**ROP-POZ-25827-LOC-1/2024**

03 број е-писарница : 002450362 2024 06706 000 000 351 160

03.10.2024.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 локацијске услове, инвеститора Драгослава Благојевића (ЈМБГ ██████████) из Пожеге, ул. ██████████, поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ ██████████) из Пожеге, ул. ██████████, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**изградња** јединственог објекта који се састоји од специјализованог складишта и наткривене зграде (столарско-браварска радионица са административним делом), спратност П+0 - П+1 на кат. пар. бр.1568/4 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: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) *катастарска парцела бр.1568/4 КО Пожега* (број листа непокретности 3678), површине 4898 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, по култури њива 1.класе, имаоц права на парцели Благојевић (Раде) Драгослав, својина приватна у уделу 1/1.

2. У току процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр.952-04-145-18854/24 од 12.09.2024.год. (достављена кроз ЦЕОП дана 17.09.2024.год.) издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Према Копији катастарског плана водова, прибављеној од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-21455/2024 од 21.08.2024.год. на кат. парцели бр.1568/4 КО Пожега, нема евидентираних траса водова.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из јануара 2022.год., израђен од стране ППР Геодетска мерења Прибислав Тешић ПР Коцељева, Издвојенп место Пожега.

**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.1568/4 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Идејног решења, предметној локацији се приступа директно са планиране улице радног назива Индустијска 5, по рангу градска саобраћајница.

## **2. Анализа и оцена захтева**

Парцела 1568/4 КО Пожега површине 4898.00 м<sup>2</sup> је правоугаоног облика, издужена у правцу североисток – југозапад. На парцели нема раније изграђених објеката. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене западне стране, где се организује паркирање. До предметне парцеле тренутно се долази преко парцела 465/16 и 1559/2 обе КО Пожега, из улице Књаза Милоша, до реализације планиране улице радног назива Индустијска 5, по рангу сабирна улица. Терен на ком се гради објекат је раван. Нови објекат се поставља на централном делу парцеле, а у оквиру грађевинских линија задатих ПГР-е. Објекат се налази у другој климатској и осмој сеизмичкој зони. У складишном делу складишти се материјал који се употребљава у производњи, као и произведена роба. У производном делу вршиће се склапање ножица и ручкица за намештај, окова за намештај и столарију, рукохвата, носача полица и других сличних производа. Током производног процеса механичког склапања у објекту се неће обављати делатност која на било који начин угрожава животну средину нити ће се складиштити опасне и запаљиве материје. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : складиште робе и производња (три ходника, два купатила и две свлачионице, канцеларија пословође, производња, главни улаз и остава). Пројектоване просторије у оквиру спрата који цео представља производни део су : производња, канцеларија, остава, три тоалета, кухиња са простором за јело и тераса. Главни улаз у објекат је предвиђен са северозападне стране.

## **3. Подаци о класи и намени планиране изградње**

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада Нестамбеним зградама, Индустијске зграде и складишта, а разврстан је на следећи начин :

### **3.1. Затворена складишта**

- опис : *Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама*

- површине преко 1500 м<sup>2</sup> и максималне спратности П+1,

- класификациони број : 125222,

- категорија : В – захтевни објекти.

- процентуална заступљеност : 78,84%

### **3.2. Индустијске зграде**

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

- радионице преко 400 м<sup>2</sup>,

- класификациони број : 125102,
- категорија : В – захтевни објекти.
- процентуална заступљеност : 21,16%

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

##### ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.1568/4 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, 9/23 и 18-1/24), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц8, урбанистичка подцелина Ц 8.1 – претежне намене Индустрија, привреда и пословање.

Кат. парцела бр.1568/4 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта већим делом дефинисана је као површинама остале намене у функцији индустрије, привреде и пословања, а незнатним делом као површина јавне намене, у функцији саобраћајне инфраструктуре и то у оквиру регулације планиране сабирне улице, радног назива Индустријска 5.

##### ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

- **Површине остале намене**

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то између осталог и

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање

***У оквиру радних зона дефинисане су претежне намене :***

#### **Индустрија, привреда и пословање**

У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности : производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

*Дозвољено је градити објекте :*

- индустрије
- грађевинарства
- занатске производње
- послова дораде и оплемењивања производа
- складишта, магацине

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева :

- обезбеђење приступног пута
- водоснабдевање
- пречишћавање отпадних вода
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора
- уређење паркинга за различите врсте возила
- обезбеђење посебних просторија или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада

Целине индустрије, привреде и пословања планиране су у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц6.1, Ц8.1, Ц9.1, Ц10.1 и Ц10.4.

### Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

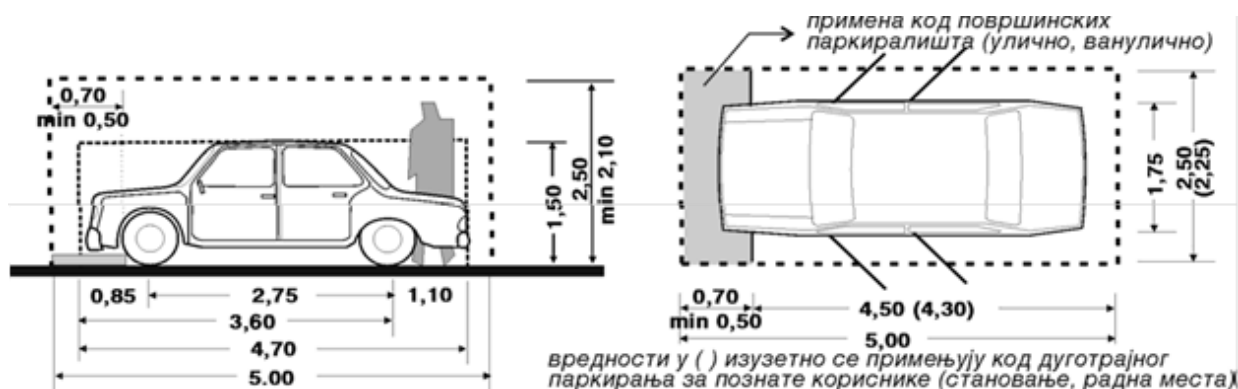
-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



- УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

*приступ парцелама у оквиру зона рада*

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m ( 2 x 3.00 м колска површина + 1 x 1.50 м пешачке стазе).

## **Мере енергетске ефикасности**

**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). Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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 хелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

## **Правила грађења**

### **Општа правила грађења**

#### **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

#### **Типологија изградње објеката**

Објекти могу бити грађени као :

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

#### **Кота приземља нових објеката**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м, а највише 1,20 м.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

#### **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.

#### **Ограђивање парцела по појединим зонама**

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,20 m.

### Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор оградави 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.

### Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

#### ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц8.1
<b>Претежна намена :</b>		индустрија, привреда и пословање
<b>Пратеће намене :</b>		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.
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>		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)
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију,</b>	Минимална површина	15,0 ари

<b>препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	парцеле :	
	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</b>	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала,	



<b>и материјализација :</b>	са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.
	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.
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног и индустријског отпада</li> </ul>
<b>Остала правила :</b>	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.
	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.
	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.
	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.
	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,
	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).

## Услови за заштиту од пожара

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону Закону о заштити од пожара и подзаконским актима.

### 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

#### 5.1 Подаци о планираном објекту

- ВРСТА РАДОВА : изградња
- ТИП ОБЈЕКТА : слободностојећи
- НАМЕНА ОБЈЕКТА : производња.
- ВЕЛИЧИНА ОБЈЕКТА : максималне димензије габарита 36.65 x 60.70 m
- САДРЖИНА ОБЈЕКТА : производња, складиштење и административни (канцеларијски) простор.
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : П+0 - П+1.

- БРУТО ПОВРШ. ПОД ОБЈЕКТОМ : 1779 m<sup>2</sup>
  - БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА : 1779 m<sup>2</sup>
  - БРУТО ПОВРШ. СПРАТА : 236,05 m<sup>2</sup>
  - БРГП укупно : 2015 m<sup>2</sup>
  - УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : 1845,06 m<sup>2</sup>.
- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је позициониран унутар грађевинских линија задатим ППР-е.
  - ВИСИНА ОБЈЕКТА мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 4,94 до 8,40 м.
  - СВЕТЛА ВИСИНА ЕТАЖЕ : променљива у складу са наменом простора.
  - ОБЛИК КРОВА, КРОВНЕ РАВНИ : планом прописано обавезно коси, у овом случају двоводни кров под углом од 8°.
  - 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.
  - 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
  - КОЛСКИ И ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ : тренутно се остварује се са њене источне стране, преко кат. парцела бр.465/16 и 1559/2 обе КО Пожега па до улице Књаза Милоша, до реализације планиране улице радног назива Индустијска 5, по рангу сабирна улица.
  - 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 грађевинске парцеле : 4898 m<sup>2</sup>

- површина под објектом : 1779,00 m<sup>2</sup>

- степен заузетости : 36,32 % ( планом максимални дозвољени индекс под објектима и манипулативним површинама износи 80%)

## 5.3 Услови уређења парцеле

- **Одлагање комуналног отпада** : одлагање комуналног отпада вршити у сопствене контејнере за одлагање комуналног отпада, одговарајуће запремине. Посуде сместити на поплочаном платоу сопствене парцеле или на други начин који одреди надлежна комунална служба. 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 20,95 % уређене зелене површине, што задовољава услов из ППР Пожеге 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 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила као и

- за пословање, администрација, услуга и сл., 1. паркинг место 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора).

У овом случају потребно је обезбедити мин.8 паркинг места за производни, магацински објекат и 2. паркинг место за администрацију, што укупно износи 9 (три) паркинг места. На парцели је ИДР приказано 10 ПМ за путничке аутомобиле и 3ПМ за камионе.

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.

- **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 м.

## 6. Услови прибављени за потребе израде локацијских услова

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

**Локална путна инфраструктура** – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-501/2024 од 23.09.2024.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.7025/1 од 20.09.2024.год. издатим од стране ЈКП”НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА, не постоје услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

**Електроенергетска инфраструктура** – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2540400-D-09.20.-426378-24 од 27.09.2024.год., издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.20.-426378-24-UGP од 30.09.2024. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова,

потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

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

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

**Услови заштите од пожара** - у складу са Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-1515/24 од 18.09.2024.год., издатим од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, где је констатовано следеће :

„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, 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.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

У смислу члана 80. став 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), у току изградње објекта, инвеститор је дужан да одреди лице за вршење стручног надзора над грађењем објекта са аспекта заштите од пожара, које испуњава услове за вршење стручног надзора у складу са прописима о планирању и изградњи и има одговарајуће лиценце из области заштите од пожара.

У смислу члана 36. став 2. тачка 9. 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 решење, којим се утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије. У овом случају, подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији, утврђује лице са лиценцом за израду главног пројекта заштите од пожара и лице или лица са лиценцама за пројектовање и извођење посебних система и мера заштите од пожара, а која се морају налазити у саставу Комисије за технички преглед објекта.“

***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. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

## **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 парцела бр.1568/4 КО Пожега, према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури њива 1.класе. Минимална површина парцеле дефинисана планом за урбанистичку подцелину Ц 8.1 износи 15,0 ари.

У складу са чланом 88 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) и Одлуком о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), кат. парцела бр.1568/4 КО Пожега представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“, бр.5/89), са тадашњом наменом – радно-комуналне површине. У том случају не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), потребно је доставити УВЕРЕЊЕ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.

## **10. Посебни услови**

- Према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.7025/1 од 20.09.2024.год. издати од стране ЈКП"НАШ ДОМ" ПОЖЕГА, а у складу са чл.135 став 13 Закона о планирању и изградњи, инвеститор је дужан да, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења у овом случају ЈКП"НАШ ДОМ" ПОЖЕГА.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити УВЕРЕЊЕ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања утпадом 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 од грађења и рушења даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.

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

- Катастарско-топографски план из јануара 2022.год., израђен од стране ПГР Геодетска мерења Прибислав Тешић ПР Коцељева, Издвојенп место Пожега.
- Доказ о уплати
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 64/24-ИДР, Пожега, август 2024.год. израђено од стране „DOMUS AUREA“, ул. [REDACTED] 2, одговорно лице пројекта и одговорни пројектант : Djordje Pavlović м.и.а., број лиценце 300 A00876 19.
- 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 и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 64/24-ИДР, Пожега, август 2024.год. израђено од стране „DOMUS AUREA“,
3. Сви наведени технички услови у целисти и истоветној и идентичној садржини.

**ПО начелнице ОУ Пожега,**  
Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1



