

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број: 000705425 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-36284-LOCH-2/2024

11.05.2024.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Тодора Томића** из [REDACTED] улица [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Константина Даничића из [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], а 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13)и Решења ОУ Пожега број 001693081 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и промену намене из помоћног у индустријски објект за прераду млека на кат.парцели број 298 КО Горобилје

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број **298 КО Горобилје**, Број: 952-04-145-25611/2023 од 11.12.2023.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Уверења РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 30012/2023 од 23.11.2023. године:

Кат.парцела број **298 КО Горобилје**, површине 18993 м² је према врсти земљишта пољопривредно земљиште, док се, према култури и класи води као:

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 556 м² (број дела парцеле 5 – остале зграде,магацин сточне хране, објекат уписан по Закону о озакоњењу), земљиште под зградом и другим објектом у површини од 405 м² (број дела парцеле 6 – економски објекат,бетонски плато, објекат уписан по Закону о озакоњењу), земљиште под зградом и другим објектом у површини од 46м² (број дела парцеле 7 – помоћна зграда, објекат уписан по Закону о озакоњењу), земљиште под зградом и другим објектом у површини од 913 м² (број дела парцеле 8– економски објекат,штала, објекат има одобрење за употребу), земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500м² (број дела парцеле 9), њива 2.класе , површине 6746 м² (број дела парцеле -10), ливада 2.класе , површине 6164 м² (број дела парцеле -11) и остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 3663 м² (број дела парцеле 12).

Ималац права на објектима и парцели је [REDACTED].

- На предметној катастарској парцели има учртаних објеката означених бројевима 5,6,7 и 8.

- На предметној катастарској парцели нема евидентираних инсталација.

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.

2. КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака:

Планирани објекат припада класи индустријске зграде- наткривена зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. Фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. – радионице до 400 м², у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 125101, категорија Б.

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

Подаци о целини, односно зони и намени

1. Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарска парцела број 289 КО Горобилје налази се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13).

Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), тј. на основу шеме уређења насеља Горобилје, део катастарске парцеле број 289 КО Горобилје припада **постојећем руралном становању у грађевинском подручју**, док се остатак предметне кат.парцеле налази на подручју намењеном за **пољопривредно земљиште** а које се налази **уз границу постојећег грађевинског подручја**.

За парцеле које се налазе на граници или са друге стране одређених граница (грађевинског подручја, зоне, одређене намене и сл.) правила изградње издају се на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле.

Минимално опремање грађевинске парцеле, подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, канализацију (фекална), односно водонепропусну септичку јаму, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга и посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада.

Формирање грађевинске парцеле:

- Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
- Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Грађевинска парцела треба да има приближно облик правугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.
- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

- На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

- На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела

- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и

искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела

- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Величина грађевинске парцеле – Минимална површина за изградњу објекта:

- вишепородичног становања
 - слободностојећи објект _____ 600m²
 - објект у прекинутом низу _____ 450m²
 - објект у непрекинутом низу _____ 400m² (само у зони центра насеља)
- породичног становања
 - слободностојећи објект _____ 300m²
 - двојни објект _____ 500m² (2x250)
 - објект у прекинутом низу _____ 250m²
 - објект у непрекинутом низу _____ 250m² (само у централној зони насеља)
- руралног становања (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње _____ 800m²
- викенд становања и кућа за одмор
 - слободностојећи објект _____ 400m²
 - двојни објекти _____ 400m² (2x200)

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле – Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- за објекте вишепородичног становања:
 - минимално слободностојећи објект _____ 16m
 - минимално објект у прекинутом низу _____ 15m
 - минимално објект у непрекинутом низу _____ 12m
- за објекте породичног становања:
 - минимално слободностојећи објект _____ 12m
 - минимално објект у прекинутом низу _____ 10m
 - минимално објект у непрекинутом низу _____ 8m
- за објекте руралног становања (са економским двориштем):
 - минимално слободностојећи објект _____ 20m
- за објекте викенд становања и кућа за одмор:
 - минимално слободностојећи објект _____ 15m
 - двојни објекти _____ 10m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.

Максимални индекс заузетости износи:

- за вишепородично становање _____ 40%
- за породично становање _____ 40%
- за рурално становање _____ 30%

(са економским објектима до 60%)

- завикенд становање и куће за одмор_____25%

Максимална спратност износи:

- за вишепородичне стамбене објекте је П+3+ПК,
- за породичне стамбене објекте је П+1+ПК,
- за објекте викенд становања је П+ПК,
- за економске и помоћне објекте је П+0.

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m.

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта -

- одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15 m;
- одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20 m;
- одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Предметна кат.парцела има директан приступ некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобилје** (земљиште под зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Постојећи објекти .

За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

- У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити изградња објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

Помоћни објекти

- уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објект до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

- помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

Нови објект се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници прцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику објекта у низу или двојних објекта дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије

суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објект тада се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0 m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања

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

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објект до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА

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

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

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

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

(г) У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3÷4), од којих прва захвата око ½ укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

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

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

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

- Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.
- Количина воде коју

треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

(ж) Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;

- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

Ограђивање - Грађевинске парцеле могу се ограђиватизиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

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

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

- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

4. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : реконструкција и промена мнамене помоћног у индустријски објекат;

Укупна површина кат.парц.парцеле : 18993 м²

Намена објекта- постојећа : помоћни

Намена објекта - новопланирано : индустријски објекат за прераду млека

Спратност- постојећа : Приземље;

Спратност - новопланирано : Приземље;

Габарити објекта у приземљу постојеће : макс.18,01 м x 30,05 м

Габарити објекта у приземљу новопланирано : макс.18,01 м x 30,05 м

Габарити објекта према ИДР-у, у обухвату радова постојеће надстрешнице : макс.8,54 м x 30,05 м

Укупна БРГП постојећег објекта (надземно): 536,99 м²

Укупна БРГП планираног објекта (надземно): 536,99 м²

БРУТО површина приземља- постојеће : 536,99 м²

БРУТО површина приземља- новопланирано : 536,99 м²

БРУТО површина приземља (производни део): 257,02 м²

БРУТО површина приземља (помоћни део): 279,97 м²

Укупна БРУТО изграђена површина - постојеће: 536,99 м²

Укупна БРУТО изграђена површина - новопланирано: 536,99 м²

Укупна БРУТО изграђена површина – постојећи бетонски плато за одлагање сточног ђубрива обј.бр.6: 405,00 м²

Укупна БРУТО изграђена површина – постојећа јама за осоку, обј.бр.7: 46,00 м²

Укупна БРУТО изграђена површина – постојећа штала обј.бр.8: 913,00 м²

НЕТО површина приземља- постојеће : 520,93 м²

НЕТО површина приземља- новопланирано : 504,95 м²

НЕТО површина приземља (производни део): 236,31 м²

БРУТО површина приземља (помоћни део): 268,64 м²

Укупна НЕТО површина - постојеће: 520,93 м²

Укупна НЕТО површина - новопланирано: 504,95 м²

Површина земљишта под објектом (заузетост) постојеће:537 м²

Површина земљишта под објектом (заузетост) новопланирано :537 м²

Светла висина приземља производни део : 2,40-3,02 м;

Светла висина приземља помоћни : 4,40 м;

Висина слемена - постојеће : р.к.+6,29 м; а.к.+ 304,74 мнв

Висина слемена - планирано : р.к.+6,29 м; а.к.+ 304,74 мнв

Висина кровног венца - постојеће : р.к.+4,40 м; а.к.+ 302,85 мнв

Висина кровног венца - планирано : р.к.+4,40 м; а.к.+ 302,85 мнв

Број функционалних јединица – постојеће : 11 магацин и 1 надстрешница

Број функционалних јединица – планирано : 1 магацин, 1 производна радионица са пратећим простором;

Постојећи број паркинг места : 11 паркинг места у оквиру парцеле

Планирани број паркинг места : 11 постојећих паркинг места у оквиру парцеле, 5 нових паркинг места у оквиру парцеле и 1 ново паркинг место за доставно возило;

Материјализација фасаде: фасадни малтер помоћни део а панел за производни;

Оријентација слемена: СИ-ЈЗ;

Нагиб кровне равни : 30°

Материјализација крова: опекарски фалцовани цреп;

Врста кровног покривача : цреп

Позиција објекта : Према графичком прилогу / Идејном решењу

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости : 10,01 %

Планирани индекс изграђености : 0,10

Проценат зелених површина: 78,18%

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Реконструкција и промена намене из помоћног у индустријски објекат за прераду млека на кат.парцели број 298 КО Горобилје се планира на већ формираној грађевинској парцели.

Предметна кат.парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобилје** (земљиште под зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

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 парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Нема

Етапност градње : Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

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.

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.

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 је потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Предметна кат.парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобилје** (земљиште под зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Саобраћајни приступ извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број пред.: 10-847/23 од 19.12.2023. год., издатим од ЈП“ Развојна агенција Пожега “ (добијених у претходном поступку ROP-POZ-36284-LOC-1/2023).

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Према приложеном Идејном решењу-Главна свеска (број техничке документације 23/23 од октобра 2023. године, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, д.и.а., број лиценце 300 О480 15) се између осталог наводи, да се за планиране радове предвиђа постојећи прикључак на јавну водоводну мрежу са економског објекта-штале

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Према приложеном Идејном решењу-Главна свеска (број техничке документације 23/23 од октобра 2023. године, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, д.и.а., број лиценце 300 О480 15) се између осталог наводи, да је за планиране радове предвиђен прикључак на водонепропусну армирано – бетонску септичку јаму.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење на кат. парцели број 298 КО Горобилје, издатих од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 2541200-D-09.20.-145448-24 од 08.04.2024.године. Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-

09.20.-145448-24-УГП, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

УСЛОВИ МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

Планиране радове извести према добијеним Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу, 07.31 број: 217-28-1890/23 од 12.12.2023. год. (добијених у претходном поступку ROP-POZ-36284-LOC-1/2023).

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.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/202, 52/2021 и 62/2023), 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету

солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објект мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*«Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83*).

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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

Захтев за планиране радове, предати у складу са 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23*), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (*„Сл. гласник РС“ бр. 96/23*) и другим законским и подзаконским актима. Захтев предати у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 96/23*) 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.

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 – извод из ИДР-а

- Услови имлаца јавних овлашћења и

-Идејно решење број техничке документације 23/23 октобар 2023. год, урађен од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, [REDACTED] одговорно лице пројектанта Константин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15.

Уз основни захтев за издавање Локацијских услова број ROP-POZ-36284-LOC-1/2023 је приложена следећа документација:

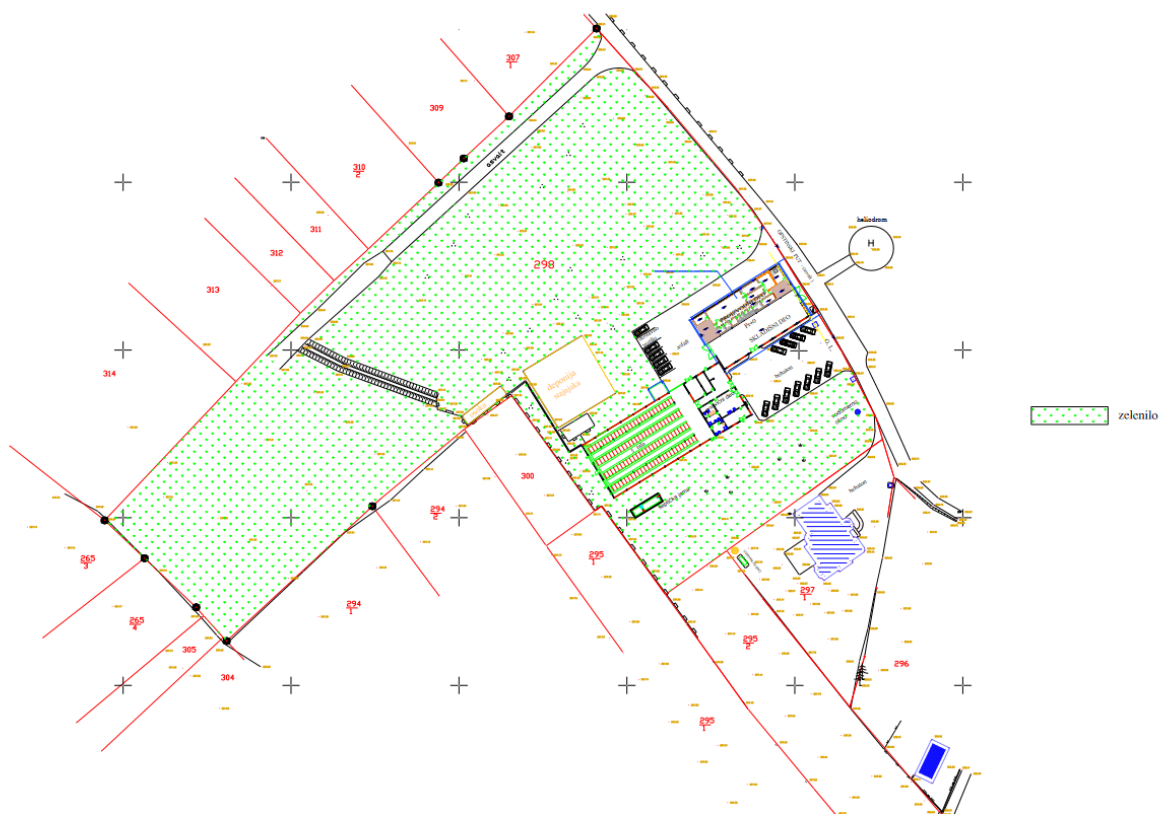
- Пуномоћје, потписано квалификованим електронским потписом;
- Идејно решење –у pdf формату, оверено квалификованим електронским потписом;
- Идејно решење у dwg формату;
- Геодетски снимак dwg формату;
- Геодетски снимак у pdf формату, урађен од стране самостални геодетски биро „ГЕОПРЕМЕР“ [REDACTED];
- Остала документа - Изјава одговорног пројектанта Милоша Јелисавчића д.и.а., којом потврђује да је израђени катастаско – топографски план предметне парцеле од 02.2021. године ажуран и да након израде КТП-а, није вршена промена на терену;
- Доказ о уплати таксе од стране надлежног републичког органа у износу од 3350,00 динара (за објекат категорије Г);

доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 380,00 динара, као и доказ о уплати за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара (за класе објеката из категорије А и Б)

Уз усаглашен захтев за издавање Локацијских услова број ROP-POZ-36284-LOCN-1/2023 је приложена следећа документација:

- Пуномоћје у pdf формату ;
- Идејно решење – Главна свеска у pdf формату, оверено квалификованим електронским потписом;
- Остала документа - Изјава одговорног пројектанта Милоша Јелисавчића д.и.а., којом потврђује да је израђени катастаско – топографски план предметне парцеле од 02.2021. године ажуран и да након израде КТП-а, није вршена промена на терену;

Графички прилог-извод из ИДР-а



ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИЦЕ ОУ ПОЖЕГА,

Бојана Андрић, д.п.п.

