

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина



Општинска

Пожега

управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**ROP-POZ-23941-LOC-2/2023**

03 број 350–659/2023

27.10.2023.год.

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора Драгана Тадића ПР, СЗР ЈОНИ-ЕЛЕКТРО ЛУЧАНИ, ул. [REDACTED], матични број правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [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) 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) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта радионице – сервис електро-мотора са административним делом, спратности П+1, на кат. парц. бр.1531, 1532 и део кат. парцеле бр.1823/1 све у 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.1531 КО Пожега (број листа непокретности 1650), укупне површине 953 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, по култури њива 2.класе, имаоц права на парцели Тадић (Драгоје) Драган, својина приватна у уделу 1/1.*

*катастарска парцела бр.1532 КО Пожега (број листа непокретности 1650), укупне површине 462 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, по култури њива 2.класе, имаоц права на парцели Тадић (Драгоје) Драган, својина приватна у уделу 1/1.*

*катастарска парцела бр.1823/1 КО Пожега (број листа непокретности 1), укупне површине 3652 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, по култури остало*

вештачки створено неплодно земљиште, имаоц права на парцели Општина Пожега, својина приватна у уделу 1/1.

Б) У току процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр.952-04-145-20640/23 од 05.10.2023.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

2. Према Копији катастарског плана водова, прибављеној од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-24172/2023 од 28.09.2023.год. на кат. парцелама бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега, нема евидентираних траса водова.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из маја 2023.год., израђен од стране Геодетске агенције АКЦИС Ваљево.

**1.4** У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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 и 52/2021), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Целе катастарске парцеле бр.1531, 1532 и део кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији (планираној грађевинској парцели) се приступа директно са ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

## **2. Анализа и оцена захтева**

Објекат ће се градити на катастарској парцели број 1531 КО Пожега како је приказано на ситуацији. Објекат се састоји из две целине : хале и администрације, спратности (хала П+0, администрација П+1). Габарит објекта је 30,25x11,25м, бруто развијене грађевинске површине (хала 276,76+администрација 131,66м<sup>2</sup>=408,42м<sup>2</sup>). У овој радионици врши се ремонт и винкловање дотрајалих и изгорелих електромотора и ручних алата, као и испитивање и провера исправности машине, припрема мотора за премотавање и израду различитих намотаја.

Минимална површина парцеле дефинисана планом износи 15,00 ари, па кат. парцела број 1531 КО Пожега површине од 953м<sup>2</sup> не задовољава услов задат планом. Из тог разлога потребно је формирати јединствену грађевинску парцелу од целих кат. парцела бр.1531, 1532 истог власника (Драган Тадић) и дела кат. парцеле бр.1823/1 (власништво Општина Пожега), како би се задовољила мин. површина парцеле као и приступ јавној саобраћајној површини, у овом случају директан прилаз на ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

У ИДР-у, лист Ситуација, приказано је да се планира припајање дела кат. парцеле бр.1823/1 (власништво Општине Пожега) у површини од око 200,00 м<sup>2</sup> и спајање са кат. парцелама бр.1531 и 1532 истог власника (Драгана Тадића) све у КО Пожега. Предлогом препарцелације су дефинисане границе грађевинске парцеле (ГП) и у графичком делу приказан део кат. парцеле бр.1823/1 који се припаја целим парцелама у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле.

Површина новопланиране грађевинске парцеле износи 16,15 ари те ће сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.), обрађени у овим ЛУ, бити исказани у односу на површину новопланиране грађевинске парцеле.

Обавеза је инвеститора да до грађевинске дозволе формира јединствену грађевинску парцелу.

За потребе формирања грађевинске парцеле, на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу, изградом Пројекта препарцелације у складу са чланом 65 Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гл.РС» број 22/2015), те исти доставити Одељењу за урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине на оверу.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада објектима :

#### *3.1. Индустијске зграде и складишта*

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

- површине до 400 м<sup>2</sup>,

- класификациони број : 125101,

- категорија : Б – мање захтевни објекти.

- процентуална заступљеност : 64%

#### *3.2. Пословне зграде*

- опис : Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)

- површине до 400 м<sup>2</sup> и спратности максималн П+2,

- класификациони број : 122011,

- категорија : Б – мање захтевни објекти.

- процентуална заступљеност : 36%

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

## ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарске парцеле бр.1531, 1532 и 1823/1 све у КО Пожега налазе 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), 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.1823/1 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта већим делом дефинисана је као површина јавне намене, у функцији саобраћајне инфраструктуре и то у оквиру примарне унутрашње саобраћајне мреже, по рангу градска саобраћајница, улице Књаза Милоша. Мањи део кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега, налази се ван регулације улице Књаза Милоша и припада површинама остале намене у функцији индустрије, привреде и пословања.

Катастарске парцеле бр.1531, 1532 обе у КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта дефинисане су као површине остале намене у функцији индустрије, привреде и пословања.

## 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

## **Зеленило индустријских, радних и пословних зона**

У овој зони тежити што компактној зони изолације у циљу спречавања загађења осталог простора. У постојећем стању зеленило у овој зони нема значајан удео и веома мале површине су под зеленилом. Углавном су то широке асфалтиране површине или чак делимично неуређене површине. Такво стање је неопходно унапредити. Такође изостају заштитни појасеви које треба формирати према условима који су дати.

Услови за озелењавање радних зона:

- Зеленило у зони индустрије има заштитну функцију, да одвоји ову намену од осталих, поготову стамбених подручја, стога се подиже најчешће у прстену око индустријских блокова. Ширина прстена треба да буде минимум 5м.
- Ово зеленило такође чини пријатнији амбијент за рад и боравак људи
- Зеленило мора обухватити најмање 25% површине зоне и ту је укључено заштитно зеленило око зоне(ободно), зелене површине у појасевима дуж саобраћајне мреже унутар зоне и евентуално зеленило слободних површина и паркинг простора.
- Зеленило се састоји углавном од аутохтоних врста лишћара из околине, отпорних на загађење, широког листа, густе крошње, брзог раста и добре регенерације надземних

- органа. Могу се садити и адекватни четинари и шибље.
- Најефикаснија је садња по спратовима и то: појас шибља- појас дрвећа – појас шибља, гледајући од саобраћајнице ка унутрашњости радне зоне тј. радног блока.
  - Уколико постоје слободне површине унутар блокова могу се користити за садњу зеленила
  - Паркинг простори на индивидуалним парцелама треба да буду изоловани дрвећем
  - Све парцеле унутар радног блока би требало да буду одвојене дворедним дрворедом.
  - Адекватне врсте дрвећа и жбуња: багрем, јавор, топола, кестен, бреза, црни бор, оморика, форзиција, суручице, жутике, курике итд.

*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.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је, Пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

*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:

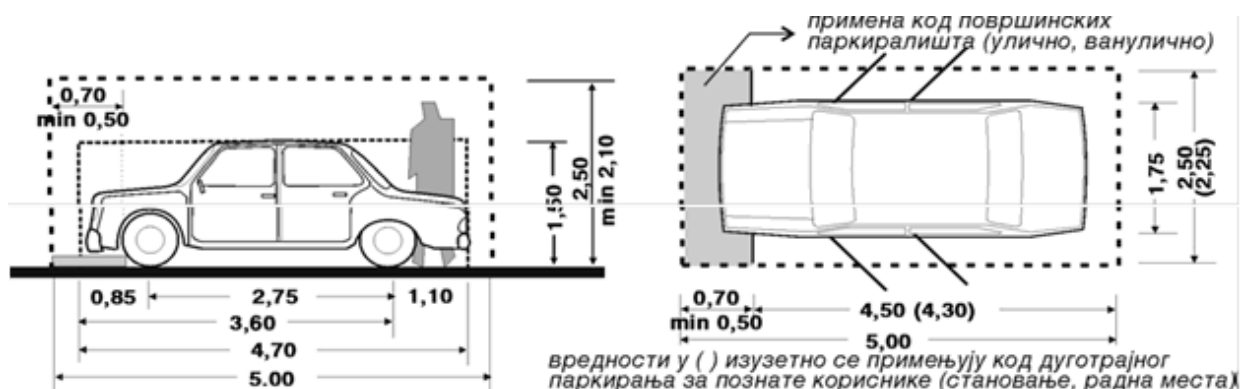
-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>

-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 (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/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.

Сви прикључци морају испоштовати услове за прикључак које прописују важећи закони и стандарди и бити у складу са условима која прописују надлежна Јавна предузећа задужена за одржавање делова саобраћајне мреже. Ово се нарочито односи на прикључке на државне путеве за које услове прописује ЈП " ПУТЕВИ СРБИЈЕ ", Београд, а чији се услови достављају у прилогу овог текстуалног прилога.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

### приступ парцелама у оквиру породичног становања

- веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 метара и минималне ширине 3.50 метара,
- постојећи приступни пут може бити минималне ширине 3.00 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је минималне ширине 3,50 метара и оптималне дужине до 100 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је минималне ширине 5,00 метара и оптималне дужине до 200 метара,
- ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања

- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. Уколико се ради о колско-пешачком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 7.00 метара ( 5.50 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

### 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).

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

Постојеће приступе грађевинским парцелама који су остварени преко зелених површина у оквиру регулације саобраћајнице се задржавају.

Код пројектовања приступа (или приступне саобраћајнице на јавну саобраћајницу) за парцелу, тежити да се он оствари на једном месту (као један приступ). Два (или више) прикључака на јавну саобраћајницу могу се дозволити (уз сагласност управљача јавном саобраћајницом) у следећим случајевима :

- Када се парцела налази као угаона на раскрсници две или више саобраћајница, тако да се приступи могу формирати на довољној удаљености од раскрснице, а да не угрожавају саобраћај на раскрсници или јавној саобраћајници.
- Када се ти прикључци налазе на различитим јавним саобраћајницама које додирује предметна парцела.
- Када је изградња објекта (из других специфичних разлога) на парцели условљена са више прикључака, а за то постоје просторни и саобраћајни услови на парцели и јавној саобраћајници.
- Када је међусобно растојање прикључака довољно велико.
- Када за то постоје оправдани разлози са становишта безбедности саобраћаја на јавној саобраћајници (као што је на пример формирање независних улаза и излаза са парцеле и слично).
- Када се парцела налази (граничи) до јавне саобраћајнице на којој се одвија колски саобраћај и када ранг те саобраћајнице није виши од ранга приступне улице (ПУ) дозвољава се могућност приступа паркинг местима (за путничке аутомобиле) која су намењена потребама објекта на парцели и која се налазе на парцели, са коловоза јавне саобраћајнице. Овако пројектована паркинг места не могу бити груписана у већем броју од 10 паркинг места у једној групи, на потребној удаљености од осталих садржаја у улици (пешачки прелази, саобраћајне сигнализације, аутобуска стајалишта и сл.), а растојање између групација не може бити мање од 10 m. Ближе услове за овакав приступ дефинисаће се условима носиоца јавних овлашћења за јавну саобраћајницу.

## **Мере енергетске ефикасности**

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO<sub>2</sub> и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.



*Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/2014 и 145/2014-УС, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и 9/2020 )* 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.

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. Овде је битно направити разлику између енергетске ефикасности и штедње енергије. Наиме, штедња енергије увијек подразумијева одређена одрицања, док ефикасна употреба енергије води ка повећању квалитета живота.

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.

Неопходно је повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, што је од значаја за економију града, заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу

са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр. 61/11).

Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који

чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

За постизање енергетске ефикасности неопходно је следеће:

- изградња нових и реконструкција постојећих грађевинских објеката уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрије саобраћаја, зградарства и комуналних услуга);
- формирање и развој тржишта услуга енергетске ефикасности;
- увођење одговарајућих регулаторних и подстицајних мера за стимулисање привредних субјеката и становништва да примењују мере енергетске ефикасности;
- развој даљинског грејања, развој гасоводне мреже (када се за то буду стекли услови), која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне потрошње енергије.
- унапређење и развој статистичких података и енергетских индикатора за праћење енергетске ефикасности.
- развој инфраструктурне и комуналне опремљености насеља у складу са мерама заштите животне средине и унапређења стања,
- коришћење обновљивих извора енергије са акцентом на соларној енергији и коришћењу топлотних пумпи у циљу прозводње топлотне енергије за загревање простора и воде у домаћинствима (примена топлотних пријемника сунчеве енергије),
- унапређење знања и способности и повећање свести крајњег корисника у стамбеном и терцијарном сектору,
- подршка локалне управе.

Унапређење енергетске ефикасности постојећих објеката на подручју Плана постићи ће се економичним мерама за штедњу енергије у постојећим зградама, које обухватају унапређење енергетске ефикасности:

- омотача зграде (постављање или побољшање термичке изолације зидова и замена прозора),
- инсталација за грејање, и
- унутрашњег осветљења (коришћење штедљивих сијалица у домаћинствима и пословним објектима),

### ***Препоруке за постизање енергетске ефикасности урбаних целина***

#### ***Облик и конфигурација локације и парцеле***

Позиционирање и оријентацију локације и парцеле прилагодити принципима пројектовања енергетски ефикасних зграда, за дате климатске (микроклиматске) услове, у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају.

Најпогоднији облик локације је правоугаоник, са широм страном у правцу исток-запад и ужом страном у правцу север-југ.

Равни терени су погодни и лаки за организацију, али треба водити рачуна да се на јужној страни не постављају високи објекти, чија сенка може угрозити објекте на северној страни улице или парцеле.

Нагиб терена и правац тог нагиба имају изразит утицај на урбанистичку организацију. Утицај се испољава првенствено у могућој густини изградње.

Конфигурација терена Пожеге је релативно погодна за изградњу. Највећи део насеља формиран је равном терену, док су нагиби заступљени на крајњим источним и западним подручјима плана. Најнеповољнија локација у смислу осунчања је у делу насеља Поглед где је изражен нагиб северне оријентације.

На северним нагибима терена се могу применити мање густине изграђености са већим дистанцама између објеката обзиром да објекти на северној падини зими примају врло малу осунчаност. Удаљеност објеката на северним падинама се може смањити, а потребна осунчаност обезбедити, прилагођавањем форме објекта који баца мању сенку.

Објекте постављати тако да просторије у којима се борави буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају, јер јужна оријентација обезбеђује:

- већу изложеност сунцу,
- повећану температуру у зимском периоду године и
- боље микроклиматске услове.

### Мере у односу на утицај ветра

На локацији приликом позиционирања објекта и пројектовања узети у обзир правац, интензитет и учесталост доминантног ветра у различитим периодима године. Предвидети природну или вештачку заштиту објеката од ветра који стварају повољне микроклиматске услове. Постављањем зеленог појаса смањује се утицај ветра.

### Зеленило

Зеленилом, односно, комбиновањем различитих врста зеленила на истој локацији могуће је спречити: појаву топлотних острва, негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде, негативне утицаје ветра.

Приликом сађења нових засада из биолошких разлога треба водити рачуна да су ови усклађени са постојећом вегетацијом на том подручју.

Зеленилом треба обезбедити: пасивну заштиту објеката од прегревања у летњим месецима. Листопадно дрвеће је најпогодније када је постављено на југу, југоистоку и југозападу објекта. Четинарско дрвеће и жбуње је нарочито угодно за заштиту од хладних ветрова и контролу снежних наноса.

Дрвеће висине од 10 м и више обезбеђује значајну сенку у току лета за околне површине, а када је без лишћа, у току зиме дозвољава да директно сунчево светло продре у зграду. Најбоље је комбиновати четинарско и листопадно дрвеће на истој локацији, и тако постићи осенчење и спречавање удара ветра, максималан продор сунчевог зрачења и дневног светла.

Заштиту од ветра могуће је осигурати помоћу дрвореда смештених на странама највеће учесталости дувања ветра.

Вегетација такође може имати утицаја на кретање ваздуха стварањем заклона као и стварањем услова за хлађење. Сађењем листопадног и четинарског дрвећа могуће је скренути правац ветра и тиме постићи жељене ефекте у току лета и зиме.

### Коришћење вода

У складу са могућностима користити падавине и подземне воде за потребе заливања, спољних прања и др., као и за грејање и хлађење објекта, а отпадне воде као техничку воду. Техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у горе наведене сврхе, уколико су укопане, не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

## **Правила грађења**

### **Општа правила грађења**

### **Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта 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:

- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила;

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

### **Положај објекта 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 објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
  - доградња постојећих објекта
- 
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
  - За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
  - За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
  - Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
  - За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.
  - Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## **Индекси**

### *Индекс заузетости*

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

## **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;

## **Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6м од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца објекта.

## **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.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

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.

## Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

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

### **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 ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

### **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 или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.



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 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 производи 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**

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>		<b>Ц8.1</b>
<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, препарцелацију и формирање</b>	Минимална површина парцеле :	15,0 ари

<b>грађевинске парцеле :</b>	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 надзитета поткровне етаже износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Уређење зелене површине :</b>		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
		У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.
<b>Архитектонско обликовање и материјализација :</b>		Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.

	<p>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.</p>
	<p>Паркирање обезбедити унутар парцеле</p>
<b>Услови за постојеће објекте :</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p>
	<p>Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</p>
	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.</p>
	<p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</p>
<b>Ограђивање :</b>	<p>Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.</p>
	<p>Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<p>- обезбеђен излаз на јавни пут</p> <p>- могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације</p> <p>- решено одлагање комуналног и индустријског отпада</p>
<b>Остала правила :</b>	<p>На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором.</p>
	<p>Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче.</p>

	<p>Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта.</p>
	<p>У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.</p>
	<p>У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије,</p>
	<p>Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предтретман технолошких отпадних вода).</p>

### 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 и подзаконским актима :

1. *Закон о заштити од пожара*
2. *Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила*
3. *Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара*
4. *Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара),*
5. *Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија*
6. *Правилника за електроинсталације ниског напона*
7. *Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења.*

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су :

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водоводне и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;
- у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара.

**Остала правила :** 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 стелена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

## 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

### 5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : радионица са административним делом.
- Укупна површина планиране грађевинске парцеле : 1615 м<sup>2</sup>
- Величина објекта : максималне димензије габарита 30,25 x 11,25 m.
- Садржина објекта : складишни и адмиснистративни (канцеларијски) простор.
- Спратност планираног објекта : П+1.
- Бруто површ. под објектом : 342,56 м<sup>2</sup>
- БРГП укупно : 408,42 м<sup>2</sup>
- Нето површина планираног објекта : 359,56 м<sup>2</sup>.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је планиран на удаљености од границе са кат. парцелом бр.1539/3 КО Пожега од 551 цм, а од источне међе са кат. парцелом бр.1530 КО Пожега 550 цм, што задовољава услове из плана.
- Висина објекта мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 4,94 до 7,88м.
- Светла висина етажне : 3,04 м-адмиснистрација и 3,50-хала.
- Облик крова, кровне равни : планом прописано обавезно коси, у овом случају двоводни кров под углом од 12,16°.
- 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
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима и законским одредбама за ту врсту објекта.

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 планиране грађевинске парцеле : 1615 м<sup>2</sup>
- површина под објектом : 342,56 м<sup>2</sup>
- степен заузетости : 21,21 % ( планом максимални дозвољени индекс под објектима и манипулативним површинама износи 80%)

## 5.3 Услови уређења парцеле

- *Одлагање комуналног отпада* : одлагање комуналног отпада врши се у сопствене HDPE контејнере за одлагање комуналног отпада, одговарајуће запремине. Посуде сместити на поплочаном платоу сопствене парцеле дуж интерне собраћајнице или се отпад одлаже на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална служба.

- *Слободне површине* затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 25 % уређене зелене површине, што задовољава услов из ПГР 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.2 паркинг места за производни, магацински и индустријски објекат и 1. паркинг место за администрацију, што укупно износи 3 (три) паркинг места. На парцели је ИДР приказано 6 ПМ.

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* : након формирања нове грађевинске парцеле, израдом пројекта препарцелације целих катастарских парцела бр.1531 и 1532 и дела кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега, приступ на јавну саобраћајницу, је директан са ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

- *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 :

**Путна инфраструктура** – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-762/2023 од 26.10.2023.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“. Улазак и излазак са кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега, мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на ул.Књаза Милоша. На изласку са кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега, поставити саобраћајни знак СТОП и зауставну линију, како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају.

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.6718/1 од 16.10.2023 год. Издати од стране ЈКП“НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА. За поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шахт у будућој индустријској зони.

**Електроенергетска инфраструктура** – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2540400-D-09.20.-452436-23 од 25.10.2023.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 бр.2540400-D-09.20.-452436-23-UGP од 25.10.2023.год. 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 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 утврђено чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара, 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. Такође, придржавати се смерница дефинисаних Планом, наведених у овом акту под тачком 4, поднаслов Услови за заштиту 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.

## **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. Парцела представља неизграђено грађевинско земљиште.

## 9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарске парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега (број листа непокретности 1650), према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури њива 2.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. парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега представљају 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.

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

- До грађевинске дозволе потребно формирати јединствену грађевинску парцелу која се формира од целих кат. парцела бр.1531, 1532 и дела кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега. За потребе формирања грађевинске парцеле, на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела израдом Пројекта препарцелације у складу са чланом 65 Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гл.РС» број 22/2015), те исти доставити Одељењу за урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине на оверу. Пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.
- Уз захтев за грађевинску дозволу приложити Пројекат препарцелације целих кат. парцела бр.1531, 1532 и део кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега, потврђен од стране овог органа и све урбанистичке параметре приказати у односу на површину новодобије грађевинске парцеле.
- У складу са чл.53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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), инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у катастру непокретности, а према потврђеном Пројекту препарцелације и решеним имовинским односима.
- С обзиром да је кат. парцела бр.1823/1 КО Пожега (број листа непокретности 1), укупне површине 3652 м<sup>2</sup> у власништву Општина Пожега, својина приватна у уделу 1/1, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити доказ о одговарајућем праву на земљишту.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити УВЕРЕЊЕ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско
- 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, као и Условима заштите од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

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

- Катастарско-топографски план из из маја 2023.год., израђен од стране Геодетске агенције АКСИС Ваљево.
- Доказ о уплати
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 07/23-8, Пожега, 17.07.2023.год. израђено од стране АГИ “ ING ПРОЈЕКТ “, Пожега, ул. ██████████, Пожега, одговорно лице пројектанта : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., одговорни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
- ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ О НЕМОГУЋНОСТИ ИЗГРАДЊЕ, 03 број 350 –572/2023, РОР-РОЗ-23941-ЛОС-1/2023 од 24.08.2023.год., издати од стране овог Одељења.
- Подаци катастра непокретности
- Информација о локацији за катастарске парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега, бр.350-311/23 и 312/23 од 27.04.2023.год., издата од стране овог Одељења
- Изјава оверена од стране пројектанта и пуномоћника да је инвеститор у поступку пред Јавним правобранилаштвом Општине Пожега због прибављања дела кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега (број листа непокретности 1), укупне површине 3652 м2 у власништву Општина Пожега.
- 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.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019) 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 07/23-8, Пожега, 17.07.2023.год. израђено од стране AGI “ ING PROJEKT “, Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, одговорно лице пројектанта : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., одговорни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
3. Уверење о промени намене земљишта.
4. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

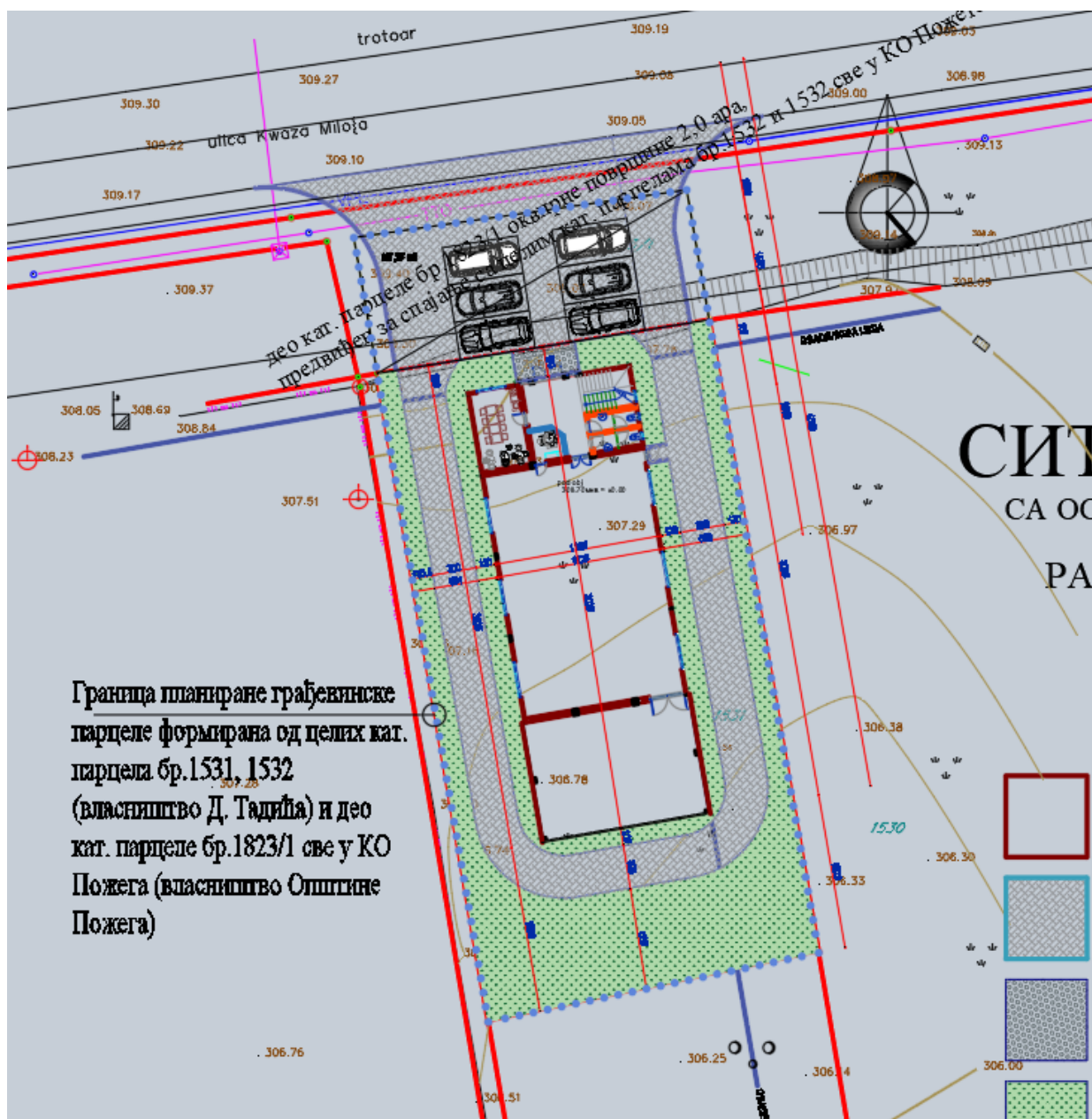
**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу објекта радионице – сервис електро-мотора са административним делом, спратности П+1, на кат. парц. бр.1531, 1532 и део кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1**



## Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350–659/2023

31.10.2023.год.

### П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, на основу члана 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), Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23), Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“, бр.5/89, 4/04 и 1/2011), Одлуке 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) и члана 29 и 30 Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), издаје

### У В Е Р Е Њ Е

Катастарске парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега налазе се у оквиру градског подручја, обухваћене су Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) и *представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењено пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“бр.5/8), са тадашњом наменом – радно-комуналне површине.*

- На основу карте бр.2 – Планирана намена површина Плана генералне регулације Пожеге, кат. парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега, налазе се у обухвату грађевинског земљишта у оквиру Целине Ц8, урбанистичка подцелина Ц8.1 – Индустрија, привреда и пословање.
- Минимална површина парцеле потребна за изградњу износи 15,0 ари.
- Максимално дозвољен индекс заузетости под објектима и манипулативним површинама износи 80%.

На основу података из Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, кат. парцеле бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега (број листа непокретности 1650), према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури као пољопривредно земљиште, њива 2.класе.

Из свега наведеног, на основу поменутог планског акта, на кат. парцелама бр.1531 и 1532 обе у КО Пожега, дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско у површини од минимално 15,0 ари.

Уверење се издаје ради провођења настале промене код органа надлежног за послове државног премера и катастра.

Пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може се користити за пољопривредну производњу.

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп