

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –637/2023

ROP-POZ-28356-LOC-1/2023

23.11.2023.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора DELTA FILTER DOO PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I PROMET, ARILJE, ул. [REDACTED], МБПЈ [REDACTED], ПИБ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Милана Чворовића из Ариља, ул. [REDACTED] 2, ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу мањег производног објекта (радионица за производњу филтера за потребе индустрије као и других производа металне галантерије са складиштем) спратности П+0, на кат. парцели бр.1847/1 КО Лопаш

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним по службеној дужности 03.10.2023.год. из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података:

А) катастарска парцела бр.1847/1 КО Лопаш (лист непокретности бр.731), површине 5192 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура ливада 4.класе, имаоца права на парцели DELTA FILTER DOO ARILJE, својина приватна у уделу 1/1.

2. У оквиру процедуре, а по службеној дужности, прибављена је Копија плана бр.952-04-145-21034/23 од 23.10.2023.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. По службеној дужности прибављена је и Копија катастарског плана водова број 956-307-24756/2023 од 05.10.2023.год. која је издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из октобра 2023.год., израђен од стране Александар Плазанић ПР геодетске услуге „Гео ВІМ 1“ Чачак.
5. Предметна кат. парцела бр. 1847/1 КО Лопаш има облик, величину и ширину фронта који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима, као и директан приступ на јавну саобраћајну површину - улица Моравска, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирана изградња разврстана је као - Нестамбене зграде, назива Индустријске зграде и то на следећи начин :

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

Додатни критеријуми : површине преко 400 м²

Класификациони број : 125102

Категорија : В -захтевни објекти

Процентуална заступљеност : 43 %

и

- Објашњење : Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама

Додатни критеријуми : површине до 1.500 м² и максималне спратности П+1

Класификациони број : 125221,

Категорија : Б - мање захтевни објекти,

Процентуална заступљеност : 57 %.

3. Анализа и оцена постојећег стања

Предметни објекат - Радионица са складишним простором за репроматеријал је пројектован је на кат. парцели број 1847/1 КО Лопаш Општина Пожега.

Планирана намена објекта је производња филтера за потребе индустрије и других производа металне галантерије. Терен на коме се планира изградња предметног објекта је у паду, а улаз у објекат планира се са северо-источне стране. Предметни објекат планиран је као јединствен, слободно стојећи објекат, смакнутог габарита, спратности П+0. Димензије износе оквирно 52,00m x 40,00m са висином слемена 8,34 m, мереном од коте готовог пода приземља.

У приземљу предметног објекта предвиђен је један простор за производњу филтера и металне галантерије површине 790,00 м² и простор за складиштење и излагање филтера и металне галантерије и репро материјала површине оквирно 1040,00 м². Укупна нето површина приземља објекта износи Р нето= 1830,00 м² од чега је 790,00 м² планирано као радионица, а остатак од 1040,00 м² као магацим и складиште готових производа и репро материјала. Објекат је пројектован као полумонтажни објекат. Предметни објекат је дужом страном орјентисан у правцу исток-запад.

Грађевинска парцела бр.1847/1 КО Лопаш има директан приступ са кат. парцеле бр. 2081 КО Лопаш, улица Моравска.

4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.1847/1 КО Лопаш налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према Рефералној карти бр.1, Намена простора Просторног плана Пожега- локација се налази ван оквира грађевинског реона, а у склопу површина осталог, пољопривредног земљишта.

Узета су у обзир тачка 3.5 Завршна правила Просторног плана Пожега, којима је дефинисано да за парцеле које се налазе на граници или са друге стране одређених граница (грађевинског подручја, зоне, одређене намене и сл.), надлежна служба локацијске услове издаје на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле. Доминантна намена грађевинског земљишта, које није јавно, је становање или туризам или производња-пословање, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

У предметном случају кат. парцела бр.1847/1 КО Лопаш граничи се са грађевинским реоном, постојеће рурално становање, те ће се ЛУ даље радити према правилима уређења и грађења за рурално становање, а према правилима грађења дефинисаним у поднаслову Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена објеката

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену у овом случају постојеће рурално становање.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

Негативан утицај првенствено од производних и индустријских, а и од неких услужних делатности се може очекивати у радним зонама, као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме чије је еколошко оптерећење знатно испод граничних вредности. То су фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, израда и оправка предмета од дрвета, стакла, папира, коже, гуме и текстила, занатска производња у функцији туризма и др. Делатности ових фирми по правилу не смеју изазивати непријатности суседном становништву, и не генеришу опасан отпад и немају ризик од хемијског удеса. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, израда производа од готових сировина пластичних маса, израда производа од дрвета, стакла, папира, коже, гуме и текстила, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке (Ниво буке 55-60дБ), вибрација, непријатног мириса.

Становање и стамбени објекти

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- објекти породичног становања,
- објекти руралног становања (са економским двориштем),
- објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.

Могуће пратеће намене становању : делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката 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.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

<p>Положај објекта односу на регулацију</p>	<p>Одстојање грађевинске линије од регулационе линије за предметну локацију износи</p>	<p>минимално 5,0 m граница заштитног појаса локалног пута је уједно и грађевинска линија.</p>
--	--	---

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

- за објекте пословања и услуга16 m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне

(ван радне зоне) минимално :

- пословање и услуга600m²
- мање производње (А и Б категорије)800m²

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Пословање:

- пословање и услуге (стамб. зона)..... 50%
- мања производња (поједин. парцеле)..... 50%

Највећа дозвољена спратност објеката

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су објекти :

-у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):

Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање)

Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

- **Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене**
- Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m.

- **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

- 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 објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

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

Нови објекат 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.

ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

<p>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.</p>
<p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p>
<p>Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p>
<p>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 ограде буду на земљишту власника ограде.</p>
<p>Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

○ Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

○ Паркирање и гаражирање возила

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.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања

За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

Табела бр:21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника 1 пм/1 000m ² корисне површине објеката

производња	6
пословање	14

пм-паркинг место

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и мање производње` је П+1+Пк.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- 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.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- 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.

- 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.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м 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 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, 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 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај 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 ограђене да буду безбедне и за мање животиње.

- покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвојене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

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.

- 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.
- 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.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова : изградња.
- Намена објекта : радионица за производњу филтера за потребе индустрије, и других производа металне галантерије, са складиштем.
- Тип објекта : слободностојећи.
- Укупна површина парцеле/парцела : 5192 м²
- Величина објекта : оквирно 52,00m x 40,00m.
- Спратност П+0
- Површина под објектом : 1848,73 м²
- Бруто површина : 1848,73 м²
- БРГП : 1848,73 м²
- Нето површина : 1830,31м²
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), објекат је планиран на удаљености 5,14 – 7,49 м од кат. парцеле бр.1848/1 као и 5,00м од кат. парцела бр.1841 и 1839/2 све у КО Лопаш. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседних парцела.
- Висина објекта : 8,34 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Облик крова, кровне равни : коси у нагибу 10% према ИДР-у.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – кровни челични полиуретански панел, челични лим.
- 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.
- Приступ објекту : кат. парцела бр.1847/1 КО Лопаш има директан приступ са кат. парцеле бр.2081 КО Лопаш (имаоца права Општина Пожега, корисник у уделу 1/1 и РС, државна својина у уделу 1/1), улица Моравска. Назив улице утврђен је Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22).
- 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 као и осталим прописима 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

Површине за обрачун коефицијената износи :

Површина парцеле : 5192 м²

Површина под планираним објектом : 1848,73 м²

- индекс заузетости : 35,60 % < 50 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Процент зелених површина предвиђен ИДР-е износи 34%.

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

- **Паркирање и гаражирање возила** : За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места и то по мин. стандарду за производне објекте, 6 ПМ на 1.000м² корисне површине објекта, што би у предметном случају износило 10 паркинг места.

ИДР-ем предвиђено је 6 паркинг места, што не задовољава услов задат планом. Потребно је испоштовати критеријуме задате у Табели бр.21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/ целине, која је приказана у овом акту.

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

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити према условима из Плана датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити суседне парцеле и њихову функцију.

- **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. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења

Услови прикључења на јавни пут – предметна локација има директан прилаз са кат. парцеле бр.2081 КО Лопаш (имаоца права Општина Пожега, корисник у уделу 1/1 и РС, државна својина у уделу 1/1), улица Моравска. У оквиру процедуре прибављени су Технички услови за пројектовање и прикључење бр.10-776/2023 од 02.11.2023.год. издатим од стране ЈП“Развојна агенција“ Пожега, у којим је између осталог наведено :

„Пројектовати и звести прикључак на јавни пут преко посебне саобраћајне површине (приступни пут), ван јавног пута, у ковиру своје парцеле, тако да се обезбеди улазак и излазак меродавног возила (шлепер, хладњача) на општински пут без додатног маневрисања возила тј. корекције путање. Улазак/излазак са кат. парцеле бр.1847/1 КО Лопаш мора имати улазни/излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење/искључење возила на јавни пут. На изласку са кат. парцеле бр.1847/1 КО Лопаш поставити саобраћајни знак СТОП и зауставну линију, како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају.

Инвеститор је дужан да о почетку радова обавести управљача пута, одн. ЈП“Развојана агенција Пожега“, која ће одредити лице за праћење радова и са инвеститором сачинити записник о стању пута након завршетка радова. “

Услови за прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру – ЈКП „Наш дом“ Пожега у свом актом бр.7247/1 од 07.11.2023.год., навели су : „Увидом на лицу места установили смо да техничке услове за прикључак на водоводну и канализациону мрежу нисмо у могућности да Вам издамо. Постоји могућност да поред Ваше парцеле пролази водоводна цев која је у власништву ЈКП“Зелен“ из Ариље. Стога Вас упућујемо да одговарајуће техничке услове потражите од ЈКП“Зелен“, општина Ариље.“

Надлежни орган прибавио је Техничке услове за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу (Број предмета: РОР-РОЖ-28356-ЛОС-1-НРАР-8/2023) од 16.11.2023.год. од стране ЈКП“Зелен“Ариље у којима је наведено да постоје технички услови за прикључак на водоводну мрежу. Израду прикључка на водоводну мрежу могу извести само овлашћени радници ЈКП ”Зелен”. Трошкове прикључка сноси инвеститор. Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту, поднслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.

Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску инфраструктуру –

Ово Одељење обратило се , у два наврата, надлежном предузећу Захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење 03 број 350 –637/2023 од 26.10.2023.год. у име инвеститора DELTA FILTER DOO PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I PROMET, ARILJE, а у вези издавање локацијских услова за изградњу радионице са складиштем на кат. парцели бр.1847/1 КО Лопаш. Дана 31.10.2023.год. достављени су Услови за пројектовање бр.2540400-Д-09.20.-481048/1-23 за изградњу кабловског вода 10 кV за SBTS 10/0,4 кV, 250 кVA Чворовићи за потребе прикључења складишног објекта на кат.парцели број 1850 КО Лопаш, насловљено на Општину Ариље, Општинска Управа, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове. Из разлога очигледне грешке, ово Одељење поновило је Захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење под бројем 03 број 350 –637/2023, ROP-POZ-28356-LOC-1/2023 од 17.11.2023.год.

Надлежно предузеће «Електродистрибуција Србија» Д.О.О. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице доставила је, по поновљеном захтеву, Услове за пројектовање (али не и за прикључење) број : 2540400-D-09.16.-516073/2-23 од 22.11.2023.год. Услови се односе на изградњу кабловског вода 10 кV за SBTS 10/0,4 кV, 250 кVA Чворовићи за потребе прикључења објекта радионице са складиштем на кат.парцели број 1847/1 КО Лопаш.

Напомињемо да уз услове није достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

У Условима је између осталог, наведено : „Предвиђена изградња кабловског вода за СБТС 10/0,4кV "Чворовићи" Лопаш обезбедиће се напајање електричном енергијом будуће радионице са складиштем на кп.бр. 1847/1 КО Лопаш, Општина Пожега.

Новопроектовани вод 10 кV биће подземни-кабловски ХНЕ 49-А 3х(1х70) mm².

Вод се прикључује на извод далековода 10 кV за ТС 10/0,4 кV "Циглана Вирово" на новом стубу "А" у траси ДВ-а на кп.бр. 1798 КО Вирово а завршава на чворној тачки "Б" на граници парцела 134/2 КО Вирово и 2075 КО Лопаш.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавезни да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Ови Услови имају важност 24 месеци, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима. “

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија - у складу са Условима 07.31 број 217-28-1579/23 од 30.10.2023.год. издати од стране Министарства унутрашњих послова –

Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу

У допису је између осталог, констатовано :

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

Пројекат за извођење - Главни пројекат заштите од пожара, мора бити израђен у складу са члановима 31. и 32. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони). У смислу члана 70. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 96/23), Пројекти за извођење морају бити усклађени са Главним пројектом заштите од пожара, у погледу мера заштите од пожара које су предвиђене у наведеном пројекту заштите од пожара.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 62/2023) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

Пројекат за извођење - Главни пројекат заштите од пожара, мора бити израђен у складу са члановима 31. и 32. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони). У смислу члана 70. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 62/2023), Пројекти за извођење морају бити усклађени са Главним пројектом заштите од пожара, у погледу мера заштите од пожара које су предвиђене у наведеном пројекту заштите од пожара.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити, у писаној или електронског форми, овом Одељењу у складу са чланом 138. 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 62/23).“

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

Из разлога што се ради о мањем производном објекту на пољопривредном земљишту, а на граници са површинама намене руралног становања у окружењу, и потенцијалног угрожавања животне средине буком, вибрацијама, непријатним мирисом, прашином и сл., налаже се покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину пред надлежним органом.

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

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

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела бр.1847/1 КО Лопаш (лист непокретности бр.731), површине 5192 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура ливада 4.класе у целој својој површини.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката износи 800 м². За површину под објектом од 1848,73 м², са заузетошћу од 50 %, потребна је парцела од оквирно 3.700,00 м².

Из свега наведеног произилази да је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, за површину од 3.700,00 м².

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

10. Посебни услови

- Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу, у потребну документацију уврстити сагласности сувласника суседних кат. парцела бр.1848/1, 1841 и 1839/2 све у КО Лопаш оверену код нотара, ради изградње објекта на удаљености мањој од планом предвиђене.
- Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије, ван обједињене процедуре, доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања

јединствене грађевинске дозволе за пословни и помоћни објекат (септичка јама).

- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- У складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-776/2023 од 02.11.2023.год. издатим од стране ЈП“Развојна агенција“ Пожега, инвеститор је дужан да о почетку радова обавести управљача пута, одн. ЈП“Развојана агенција Пожега“, која ће одредити лице за праћење радова и са инвеститором сачинити записник о стању пута након завршетка радова.
- У потребној документацији за подношење захтева за издавање грађевинске дозволе, приказати довољан број паркинг места у складу са Просторним планом Пожега, Табела бр. 21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине, наведени у овом акту.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлуку да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издату у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине.

3. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Катастарско-топографски план из октобра 2023.год., снимање и израда Александар Плазинић ПР, Геодетске услуге „ГЕО-БИМ“ Чачак
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 28/23, Ариље, септембар 2023.год., пројектант “КВАДЕР” доо, Ариље, Одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Милан Чворовић дипл.инг.грађ., број лиценце (310 7384 04 ИКС).
- Пуномоћје.

11. 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.

12. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.96/2023) којим је ближе прописан

поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

13. Поука о правном средству

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

11. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 28/23, Ариље, септембар 2023.год., пројектант “КВАДЕР” доо, Ариље, Одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Милан Чворовић дипл.инг.грађ., број лиценце (310 7384 04 ИКС).
3. 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 мањег производног објекта (радионица за производњу филтера за потребе индустрије, и других производа металне галантерије са складиштем), спратности П+0, на кат. парцели бр.1847/1 КО Лопаш

