

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина

Пожега

управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

ROP-POZ-2102-LOC-1/2024

03 број 350-029/2024

20.02.2024.год.

П о ж е г а



Општинска

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU PROMET I USLUGE VEMIL DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, POŽEGA, ул. [REDACTED], матични број правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Костантин Даничић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) 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 пословног објекта, сервисна станица за моторна возила (технички преглед возила са пратећим садржајима), спратности П+0, на кат. парцели бр.2886 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.2886 КО Пожега* (број листа непокретности 3555), укупне површине 11488 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

- део парцеле бр.1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 3040 м2.
- део парцеле бр.2 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500 м2.
- део парцеле бр.3 : остало, вештачки етворено неплодно земљиште у површини од 7948 м2.

Као имаоци права на парцели уписано је више правних лица и то "ВЕМИЛ" ДОО, "ПРЕМИЈЕР" Д.О.О. ПОЖЕГА, GOOD GRAINS Д.О.О. ПОЖЕГА својина приватна и 33 "БЛАГАЈА" својина задружна у уделима.

Као терет на парцели уписана је забележба спора, односно другог поступка који се води пред судом или вршиоцем јавних овлашћења (за исход може имати упис права) датум уписа: 27.12.2021., опис терета : установљена претходна мера обезбеђења наплате пореза који је доспео за наплату-забрана располагања,отуђења и оптерећења непокретности или стварних права као и забрана извршења од стране трећих лица за део ове непокретности који припада дужнику 33 БЛАГАЈА Пожега,МБ 07216661 и то ради обезбеђења наплате пореза који је доспео за наплату у укупном износу од 5.220.483,29 динара,све по РЕШЕЊУ Министарства финансија Републике Србије-Пореска управа-Филијала Ужице број 100-433-01-08137/2020-2000 од 24.11.2021.год.

Подаци о објекту са ознаком 1 по катастру (зграда пољопривреде) уписано је да део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге.

Као терет на објекту уписано је :

- део објекта нема дозволу (употребну или грађевинску), датум уписа 09.07.2015.год. Опис терета : издата је Употребна дозвола за употребу и коришћење посебних делова магацина бр.1 на кат.парцели бр.2886 и то магацински простор бр.2 површине 588 м2 и магацински простор бр.3 површине 588 м2. Решење 03 бр.351-119/2015 од 30.06.2015.Г. Општинске управе Пожега.

- забележба спора, односно другог поступка који се води пред судом или вршиоцем јавних овлашћења (за исход може имати упис права), датум уписа 27.12.2021.год., опис терета : установљена претходна мера обезбеђења наплате пореза који је доспео за наплату-забрана располагања,отуђења и оптерећења непокретности или стварних права као и забрана извршења од стране трећих лица за део ове непокретности који припада дужнику 33 БЛАГАЈА Пожега,МБ 07216661 и то ради обезбеђења наплате пореза који је доспео за наплату у укупном износу од 5.220.483,29 динара,све по Решењу Министарства финансија Републике Србије-Пореска управа-Филијала Ужице број 100-433-01-08137/2020-2000 од 24.11.2021.год.

Б) У оквиру процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр.952-04-145-1951/24 од 05.02.2024.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.956-307-2096/2024 од 01.02.2024.год. на кат. парцели бр.2886 КО Пожега, евидентирани су трасе водоводне, електрениергетске и телекомуникационе мреже.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из марта 2023.год., израђен од стране Геодетски биро Чајетина, Раде Јакшић.

1.4 Катастарска парцела бр.2886 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну равршину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Идејно решење односи се на изградњу пословног објекта - Сервисна станица за моторна возила (технички преглед возила са пратећим садржајем) на кат. парцели бр. 2886 КО Пожега, спратности П+0. Објекат је пројектован као једна функционална целина, укупне корисне површине од 765,02м². Габарит објекта је 40,00м×16,00м. Улаз у приземље објекта је са источне, западне и јужне стране. Приземље се састоји од простора за технички преглед возила, канцеларије техничара, кухиње са трпезаријом, ходника, канцеларије одговорног лица, канцеларије за преглед тахографа, чекаонице, канцеларије правника и мокрог чвора. Изнад једног дела приземља, а на коти +3,40 (+315,20м.н.в.) предвиђена је платформа у оквиру које је формирана сала за састанке, купатило и тераса, габарита оквирно 8,10х15,15м. Терен на коме се планира изградња објекта је релативно раван тако да приликом изградње неће бити вршено засецање тла. У оквиру парцеле а у функцији новог објекта са западне стране формирана су 4 паркинг места за путничке аутомобиле као и једно паркинг место за теретно но возило. Манипулативне површине око објекта су поплочане бехатон плочама.

Приступ парцели је индиректан, преко кат. парцеле бр.2889 КО Пожега до јавне саобраћајнице на кат.парцели бр.3999 КО Пожега, а може се користити и приступ преко кат.парцеле бр.2890 КО Пожега у власништву „ВЕМИЛ“ доо, Пожега и кат.парцели бр.2889 КО Пожега, до јавне саобраћајнице на кат.парцели бр.3999 КО Пожега.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према захтеву, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада нестамбеним зградама, Објекти за трговину на велико и мало :
- опис : Зграде за трговину на велико и мало - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила,
- површине преко 400 м² или максималне спратности П+1,
- класификациони број : 123002,
- категорија : В – захтевни објекти.
- процентуална заступљеност : 100%

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.2886 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23), у оквиру урбанистичке целине Ц22.

Кат. парцела бр.2886 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта дефинисана је као површина остале намене, претежне намене привреда и пословање.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Подела на урбанистичке целине унутар простора плана

- 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

Регулационе и грађевинске линије

- Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

1. Правила за изградњу и уређење

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

- Намена пословања подразумева услужне, комерцијалне, административне и занатске делатности. У оквиру подцелине није пожељно обављати интензивну производњу. Планиране су поједине локације са претежном наменом пословања, али је такође ова намена предвиђена као пратећа и допунска намена становању тако да се могу развијати у свим зонама становања. Ова претежна намена развила се уз главне путне правце на територији Плана.
- Зона привреде и пословања планирана је у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц2.2, Ц10.2, Ц11.3, Ц13.1, Ц14.5, Ц14.6, Ц15.1, Ц16, Ц17, Ц20.2, Ц20.5, Ц22, Ц28.2 и Ц29.5

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц 22
Претежна намена :		привреда и пословање
Дозвољена намене :		постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности
		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.
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса.
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање ▪ 12ари за производни комплекс
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
Максимални индекс заузетости :		<ul style="list-style-type: none"> • Под објектима и манипулативним површинама 80%

<p>Положај објекта на парцели :</p>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута</p>
<p>Спратност :</p>	<p>производни део: П (једна надземна етажа)приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже)уколико то технолошки процес захтева</p> <p>административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<p>Уређење зелене површине :</p>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација :</p>	<p>Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.</p>
<p>Услови за постојеће објекте :</p>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <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>

Минимални степен комуналне опремљености:	<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>
Остала правила :	<p>Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</p> <p>На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости.</p> <p>Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</p>
Заштита животне средине :	<p>Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.</p>

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Надземни водови

- Заштитни појас одређује појам прелаза надземног вода преко објекта, а то значи када је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном положају од зграде мање од 3м за водове називног напона до 20kV и мање од 5м за водове називног напона већег од 20kV.

- За надземне водове са голим проводником 10kV и 35kV дефинише се заштитни појас у коме је грађење условљено, односно ограничено захтевима постизања прописаних одстојања изложеног дела објекта од проводника вода. То је сигурносна висина и сигурносна удаљеност. Сигурносна висина је најмања дозвољена вертикална удаљеност проводника под напоном од земље или неког објекта при температури +40°C, односно при температури -5°C са нормалним додатним оптерећењем без бетра. Сигурносна удаљеност је најмања дозвољена удаљеност проводника од земље или неког објекта у било ком правцу при температури +40°C и оптерећењу ветром од нуле до пуног износа.

- Кроз насељено место вод мора имати појачану електричну и механичку заштиту.

- У насељеним местима и на путевима, сигурносна висина износи 7м.

- Ако вод прелази преко пијаци, игралишта или вашаришта сигурносна удаљеност мора бити 12м.

- Дозвољено напрезање проводника и заштитних ужади смањује се на 75% од нормираних вредности.
- За средњенапонски самоносиви кабловски сноп (СН СКС) сигурносне висине и сигурносне удаљености обезбеђују заштиту од хабања плашта.
- Средњенапонски СКС се не сме водити преко димњака и вентилационих отвора.
- У насељима сигурносна висина изнад пута износи 6м.
- Изнад приступачних делова зграда сигурносна висина износи 2,5м, а за неприступачне делове 0,4м.
- За прозоре, рачунајући од отвора, сигурносна удаљеност је 1,25м, а за кровне прозоре 0,4м.
- Упоришта се могу постављати уз ивицу коловоза и на њих прихватати нисконапонски СКС и телекомуникациони водови под одређеним условима.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму :

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

Заштита суседних објеката

- На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.
- Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

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

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

Одвођење отпадних вода

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

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

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

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

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

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

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак;

○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;

○ у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

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

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон о планирању и изградњи (*“Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018*) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

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

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

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 околне 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.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
 - Тип објекта : слободностојећи
 - Намена објекта : технички преглед возила са пратећим садржајима.
-
- Величина објекта : габарит 40,00м×16,00 м.
 - Садржина објекта : технички преглед и адмиснистративни (канцеларијски) простор.
 - Спратност планираног објекта : П+0.
-
- Бруто површ. под објектом : 640,00 м²
 - БРГП укупно : 640,00 м²
 - Нето површина планираног објекта са платформом : 620,72 м².
 - НЕТО површина платформе на коти +315,20 износи 144,30м².
 - Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је лоциран на грађевинској линији која је дефинисана Картом урбанистичке регулације ПГР Пожега. Грађевинска линија је дефинисана у односу на регулациону линију којом је утврђено минимално растојање од регулационе линије и представља линију на парцели до које је дозвољена изградња нових објеката као и доградња постојећих.
-
- Висина објекта мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 7,50м
 - Светла висина : променљивљ 3,00м - 5,45м.
 - Облик крова, кровне равни : планом прописано обавезно коси , максималног нагиба до 45°, у овом случају двоводни кров под углом од 6°.
 - 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 објеката.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи

- површина парцеле : 11.488 м²
- површина под постојећим објектом : 3040 м²
- површина под планираном изградњом : 640 м²
- степен заузетости под објектима (постојећи и планирана изградња) : 32,03%
- степен заузетости (под објектом са манипулативним површинама) : оквирно 57,78% (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 интернеобраћајнице или се отпад одлаже на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална служба.

- *Слободне површине* затравити и озеленити уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 21.22% 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 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. У овом случају потребно је обезбедити мин.4 паркинг места за путничке аутомобиле и једно ПМ за теретно возило како је и приказано ИДР-ем. Димензија паркинг места за путничко возило износи 2,5 x 5,0 м, а за теретно возило 12,0 x 4,0 м.

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

- *Колски и пешачки приступ парцели* : приступ парцели је индиректан, преко кат. парцеле бр.2889 КО Пожега до јавне саобраћајнице на кат. парцели бр.3999 КО Пожега, а може се користити и приступ преко кат. парцеле бр.2890 КО Пожега у власништву „ВЕМИЛ“ доо, Пожега и кат. парцеле бр.2889 КО Пожега, свр до јавне саобраћајнице ул.Краља Александра, на кат. парцеле бр.3999 КО Пожега.

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

6. Услови прибављени за потребе израде локацијских услова

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

Путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-53/2024 од 09.02.2024.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

Водоводна и канализациона инфраструктура – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.789/1 од 12.02.2024.год. издати од стране ЈКП“НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА. За поменуту локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. А нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-49587-24 од 14.02.2024.год., издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2541200-D-09.20.-49587-24 - UGP од 14.02.2024.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.

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

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

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

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцеле бр.2886 КО Пожега, укупне површине 11488 м² према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин земљиште под зградом и другим објектом у површини од 3040 м², земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500 м² и као остало, вештачки створено неплодно земљиште у површини од 7948 м², те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. Посебни услови

- С обзиром да је кат. парцела бр.2886 КО Пожега, укупне површине 11488 м² у власништву више правних лица, својина приватна и својина задружна у уделима, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чланом 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, за изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту које је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилажити и оверене сагласност тих лица на планиране радове.
- Такође, потребно је приложити и сагласност сувласника за планирани колски и пешачки прилаз преко кат. парцеле бр.2889 КО Пожега.
- Уз захтев за грађевинску дозволу, из разлога што је као терет на парцели дана 27.12.2021.год., установљена претходна мера обезбеђења наплате пореза који је доспео за наплату-забрана располагања, отуђења и оптерећења непокретности или стварних права као и забрана извршења од стране трећих лица и то ради обезбеђења наплате пореза а све по Решењу Министарства финансија Републике Србије-ПОРЕСКА управа-Филијала Ужице број 100-433-01-08137/2020-2000 од 24.11.2021.године, потребно је приложити Сагласност Министарства финансија Републике Србије, ПОРЕСКА управа-Филијала Ужице.
- У складу са чл.57 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Пројекту за грађевинску дозволу, прилаже се Изјава инвеститора и одговорног пројектанта о усаглашености приложене документације са мерама и условима заштите животне средине, из Прилога 14. истог Правилника, и потписује се и оверава од стране одговорног лица/заступника инвеститора и одговорног пројектанта (за сваки део пројекта) у складу са Прилогом 12 Правилника.
- С обзиром да је на предметној парцели као терет, уписана забележба спора, односно другог поступка који се води пред судом или вршиоцем јавних овлашћења (за исход може имати упис права) датум уписа 27.12.2021.год., уз захтев за грађевинску дозволу потребно је доставити Изјаву о прихватању ризика. У складу са чл.135, став 19 Закона о планирању и изградњи, Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, издаје на ризик инвеститора грађевинску дозволу и за непокретност на којој је у евиденцији катастра непокретности уписана забележба спора, односно управног спора.
- 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 основни 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 чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- 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 марта 2023.год., израђен од стране Геодетски биро Чајетина, Раде Јакшић.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре и Део пројекта архитектуре), број техничке документације 22/23, Пожега децембар 2023.год. израђено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████, Пожега, , Пожега, одговорно лице пројектанта : Костантин Даничић, одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.
- Информација о локацији, бр.350-324/23 од 12.06.2023.год., издата од стране овог Одељења
- Сагласности сувласника на парцели са ситуационим решењем, оверене код јавног бележника Жељка Јованчевића, 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.96/2023) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле

техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

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

15. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре и Део пројекта архитектуре), број техничке документације 22/23, Пожега децембар 2023.год. израђено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. [REDACTED], Пожега, , Пожега, одговорно лице пројектанта : Костантин Даничић, одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу објекта пословног објекта, сервисна станица за моторна возила (технички преглед возила са пратећим садржајима), спратности П+0, на кат. парцели бр.2886 КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

