



Општина Пожега

управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–651/2023

03 број е-писарница : 001110149 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-8323-LOC-1/2024

17.04.2024.год.

Пожега

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора BRANKO ĐORĐEVIĆ PR PROIZVODNJA TRGOVINA KONZERVIRANJE I PRIPREMA VOĆA I POVRĆA ZA TRŽIŠTE BMF COMPANY ZDRAVČIĆI МБПЛ ██████████, ПИБ ██████████ из Пожеге, ЗДРАВЧИЋИ ББ, поднет преко пуномоћника Костантина Даничића (ЈМБГ ██████████) из Пожеге, ул. ██████████ 5, 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 доградњу спратност П+0, постојећег објекта хладњаче за прераду и складиштење воћа, на кат. парц. број 1112/1 КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 26.03.2024.год.

А) катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи (бр. листа непокретности 912) површине 6520 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури на следећи начин :

- део парцеле бр.1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 931 м², зграда пољопривреде – хладњача и складишни простор, објекат има одобрење за употребу, спратности П+0

- део парцеле бр.2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 205 м², зграда пољопривреде - складиште, објекат има одобрење за употребу, спратности П+0

- део парцеле бр.3 : ливада 3.класе у површини 5020м²

- део парцеле бр.4 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 364 м²

Као имаоци права на парцели и припадајућим објектима уписани су : „ВМF-COMPANY“ ПТР Бранко Ђорђевић и Кречковић (Радомир) Драгослав оба из Здравчића, својина приватна у уделима 1/2.

1.2 У току процедуре, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-6143/24 од 04.04.2024.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.3 По службеној дужности достављено је и Уверење бр.956-307-7445/24 од 27.03.2024.год. издато од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да сагласно сагласно подацима катастра водова, за предметну кат. парцелу нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план од 15.02.2024.год., израђен од стране Геодетска агенција "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер.геод.ин.

1.5 Грађевинска парцела : У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, улица Јелаци, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Идејно решење израђено је за доградњу складишног објекта бр.1 – хладњаче за прераду и складиштење воћа. Доградња објекта је предвиђена са јужне и западне стране. Састоји се из прераде, коморе и тунела. Овом делу објекта се приступа са северне стране. Постоји и унутрашња веза са основним делом објекта. Нето корисна висина коморе је Н=8,00м а прераде и тунела Н=3,60м. Прикључак на водовод није предвиђен у доградњи, користће се постојећи. Прикључак на канализацију предвиђен је на постојећу водонепропусну армирано – бетонску септичку јаму.

Приступ парцели је са северне стране, директно са постојеће јавне саобраћајнице – општинског пута на к.п. 2070 КО Здравчићи.

За основни део објекта издато је Решење о одобрењу извођења радова ROP-POZ-6745-ISAW-1/2021, заводни број 03 број 351-93/2021 од 18.03.2021. године, као и употребна дозвола ROP-POZ-6745-IUP-3/2022, заводни број 03 број 351-65/2022 од 01.02.2022. године.

Терен је релативно раван, тако да приликом изградње неће бити вршено засецање тла.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирана изградња разврстана је као - Нестамбене зграде, назива Индустијске зграде и складишта, Резервоари, силоси и складишта, и то на следећи начин :

- Назив : Затворена складишта

- Објашњење : Хладњаче

- Класификациони број : 125223

- Категорија : В - захтевни објекти.

- Процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела број бр.1112/1 КО Здравчићи 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 Карти Шема насеља Здравчићи, која је саставни део Просторног плана Пожега-локација се налази у оквиру грађевинског реона, Зона центра, мешовите намене, становање са пословањем (трговина, услуге, угоститељство).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

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

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката :

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

за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално :

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

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

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

ТИП ОБЈЕКТА

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља).

Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Максимални индекс заузетости за Пословање :

пословање и услуге(стамб. зона) 50%

мања производња (поједин. парцеле) 50%

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

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) и

максимално П+3 за зону центра;

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.

Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;

- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

о Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

о Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта 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.

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.

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

о Растојање од границе парцеле

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

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.

производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

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

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

ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

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.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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 си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

о Паркирање и гаражирање возила

Табела бр:21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14

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.

- 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.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова : доградња објекта.
- Намена објекта : све у функцији основног објекта.
- Садржај објеката : прерада, комора и тунел
- Постојећи објекти на парцели : Објекат бр.1 по катастру : 931 м²

Објекат бр.2 по катастру : 205 м²

Укупно под пост. обј. : 1.136,00 м²

- Нето површина планиране доградње : 334,44м²
- Бруто површина планиране доградње : 380,94м²
- БРГП планиране доградње : 380,94м²
- Површина под планираном доградњом : 380,94м²
- Укупна површина под објектом (са доградњом) : 1.516,94 м²
- Спратност постојећих објеката : П+0,
- Спратност планиране доградње : П+0,
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), диспозиција планиране доградње је на променљивој удаљености (5,00м – 6,20 м) од границе са кат. парцелом бр.1112/2 у КО Здравчићи.
- Светла висина објекта : променљива 3,60м – 8,00м
- Висина слемена крова : 9,04 и 11,06 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Облик крова, кровне равни : једноводни.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да се падавине са кровних равни не могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са локалног пута Пожега – Луново Село, који се налази на кат. парцели бр.2070 КО Здравчићи, а Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22), добила је назив улица Јелаци.
- 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 износе :

Површина парцеле : 6520 м²

Површина под постојећим обј. : 1.136,00 м²

Површина под планираном доградњом : 380,94м²

Укупна површина под свим обј. на парцели : 1.516,94 м²

- Индекс заузетости : 23,26% (< 50% максимално дозвољен 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 49,88%.

- **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** : Планирана доградња представља јединствену функционалну целину са постојећим објектом. Потребно је обезбедити довољан број паркинг места и то по мин. стандарду за производне објекте, 6 ПМ на 1.000м² корисне површине објекта. Стечена обавеза је 7 ПМ што би у укупно износило 10 паркинг места.

ИДР-ем предвиђено је 8 ПМ за путничка возила и 2 за теретна возила у оквиру парцеле.

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 (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 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 огради 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 објекте 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.

5.4. Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2540400-Д-09.20.-175592-24 од 15.04.2024.год. издатим 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.2540400-Д-09.20.-175592-24-УГП од 15.04.2024.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 у погледу мера заштите од пожара и експлозија - 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. 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, 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. 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 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.

6. 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.

7. 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.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи укупне површине 6520 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури на следећи начин : земљиште под зградама и другим објектима у површини 1.136,00 м², остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 364 м² и део парцеле ливада 3.класе у површини 5020м²

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

У складу са чл.88 Закона о планирању и изградњи, Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13) на кат. парцели бр.1112/1 КО Здравчићи извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште у површини од 364 м². За укупну површину објекта са планираном доградњом од 1.516,94 м², уз заузетост од 50%, потребна је грађевинска парцела оквирне површине 3.100,00 м².

Умањењем површине 3.100,00 м² за земљиште под зградама и другим објектима у површини 1.136,00 м² и осталог вештачки створеног неплодног земљишта у површини 364 м², добија се величина парцеле од оквирно 1600 м².

Из свега наведеног, на кат. парцели бр.1112/1 КО Здравчићи, за комплетан објекат хладњаче са планираном доградњом, потребно је извршити промену пољопривредног земљишта у грађевинско у површини од минимално 1600 м².

У складу са члан 88 Закона о планирању и изградњи, власник кат. парцеле којој је промењена намена планским документом из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште, одн. Законом којим се уређује шумско земљиште.

9. Посебни услови

- С обзиром да је кат. парцела бр.1112/1 КО Здравчићи, у власништву више лица, својина приватна, 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, доставити доказ о решеним имовинско правним односима.
- 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 потребно је доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, одн. доказ да је плаћена такса за промену намене.
- 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.

- У складу са чл.57 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („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.
- 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.

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

- Катастарско-топографски план од 15.04.2024.год., израђен од стране Геодетска агенција "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер.геод.ин.
- 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 3/24, Пожега март 2024.год., пројектант СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████, Пожега, одговорно лице Костантин Даничић, главни пројектант : Милош Јелисавчић, диа Број лиценце: 300 О480 15
- 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.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. 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 преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

14. 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 3/24, Пожега март 2024.год., пројектант СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████, Пожега, одговорно лице Костантин Даничић, главни 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, дпш

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ 1

ЛИСТ СИТУАЦИЈА са основом приземља – ИЗВОД

