

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-2440-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : **000355677 2025 06706 000 000 351 160**

11.02.2025.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора правно лице PRIVREDNO DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU TRANSPORT PROMET I USLUGE SMILJANIĆ-KOMERC DOO, MILIĆEVO SELO (МБПЛ ██████, ПИБ ██████5) из Пожеге, место Милићево Село бб, поднет преко пуномоћника Зорана Чемерићића (ЈМБГ ██████7) из Ариља, ██████, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24), овлашћено лице по Решење о овлашћењу 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу аутомеханичарске радионице спратности П+0 уз постојећи објекат са ознаком 1 по катастру (пословни објекат са аутомеханичарском радионицом)
на кат. парцели бр.4279/6 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 базе катастра непокретности Републичког геодетског завода јавно доступни

А) катастарска парцела бр.4279/6 КО Пожега (број извода 5980), површине 4331 м², према врсти земљишта води се као земљиште у грађевинском подручју, а по култури на следећи начин :

- бр.дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 676 м², начин коришћења објекат других делатности, објекат има одобрење за употребу.

- бр.дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 895 м², начин коришћења објекат других делатности, објекат има одобрење за употребу.

- бр.дела парцеле 3 : остало вештачки створено неполодно земљиште у површини од 2760 м², начин коришћења објекат других делатности, објекат има одобрење за употребу.

Као терет на парцели и припадајућим објектима уписана је хипотека са датумом уписа 24.07.2017.год., врста терета забележба првенственог реда.

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је SMILJANIĆ-KOMERC doo, својина приватна у уделу 1/1.

2. У току процедуре није прибављана Копија катастарског плана јер је предмет захтева доградња постојећег објекта за који је прибављена употребна дозвола.
3. По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова бр.956-307-2647/2025 од 10.02.2025.год., од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из априла 2024.год., израђен од стране Геодетске агенције "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.

1.5 Грађевинска парцела : 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). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.4279/6 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Земљиште посматране локације је раван терен и налази се на средњим котама од око 308 метара надморске висине, денивелисано, тј. вишље за око 20 цм у односу на највишу коту приступне саобраћајнице у зони локације.

Предметна парцела са своје северна стране има приступ на улицу Николе Пашића односно на катастарску парцелу бр.3976 КО Пожега која је у власништву Општине Пожега, на коју приступа преко приступног пута на кат. парцели бр.4279/1 КО Пожега који је заједничка својина инвеститора и „ПЕСАК-ПЕТРОЛ“ Д.О.О. Кат. парцела бр.4279/6 је површине 4.331 м² са изграђена два постојећа објекта и то : објекат број 1 који је предмет доградње, спратности П+0 до Пр+1 (спрат је изнад западног дела објекта под истим кровом) бруто изграђене површине приземља 676 м² и бруто површине спрата 226 м² и објекат број 2 спратности П+0. Оба објекта поседују употребну дозволу. Захтев се односи на доградњу постојећег објекта бр.1 по катастру који је по намени пословни објекат са аутомеханичарском радионицом, тј. предмет захтева је доградња аутомеханичарских радионица. Новопроектвана доградња представља доградњу постојећих аутомеханичарских радионица те преко сегментних врата има директну везу са постојећим радним простором објекта број 1.

Планираном доградњом објекта број 1 (доградња постојећих аутомеханичарских радионица) добија се јединствена функционална целина те задржава постојећа намена.

Новопроектвана доградња је спратности П+0. Улаз планиране доградње пројектован је са његове јужне стране. Постојећи објекат број 1 који се налази на кат. парцели бр.4279/6 КО Пожега са планираном доградњом задржава садашњу функцију - аутомеханичарске радионице.

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), планирани доградња припада Нестамбеним зградама, Индустијске зграде и складишта, а разврстан је на следећи начин :

Назив : Индустијске зграде

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

додатни критеријуми : радионице до 400 м²

Класификациони број : 125101

Категорија : Б мање захтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Кат. парцела бр.4279/6 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, 9/23 и 18-1/24), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц 15, урбанистичка подцелина Ц 15.1 – претежне намене привреда и пословање, а по основу режима коришћења земљишта дефинисана је као површинама остале намене.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

- Површине остале намене

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то између осталог и

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање

Подела на урбанистичке целине унутар простора плана

Урбанистичка целина Ц15	
урбанистичка подцелина Ц15.1	индустрија, привреда и пословање
урбанистичка подцелина Ц15.2	комуналне делатности - ГМРС
урбанистичка подцелина Ц15.3	саобраћајне површине
урбанистичка подцелина Ц15.4	зелене површине

Правила грађења

Општа правила грађења

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:

- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;

- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила;

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.

Индекси

Индекс заузетости

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

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

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

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су: летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- 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 сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одлагање отпада

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Правила грађења за остале намене

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц15.1
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	Минимална површина парцеле :	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина,

и формирање грађевинске парцеле :		саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса.
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање ▪ 12 ари за производни комплекс
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
Максимални индекс заузетости :		<ul style="list-style-type: none"> • Под објектима и манипулативним површинама 80%
Положај објекта на парцели :		<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>
Спратност :		производни део: П (једна надземна етажа)приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже)уколико то технолошки процес захтева
		административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Уређење зелене површине :		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
Архитектонско обликовање и материјализација :		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°.
		Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.

Услови за постојеће објекте :	Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.
	Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.
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 :	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.
	На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости.
	Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
Заштита животне средине :	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.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

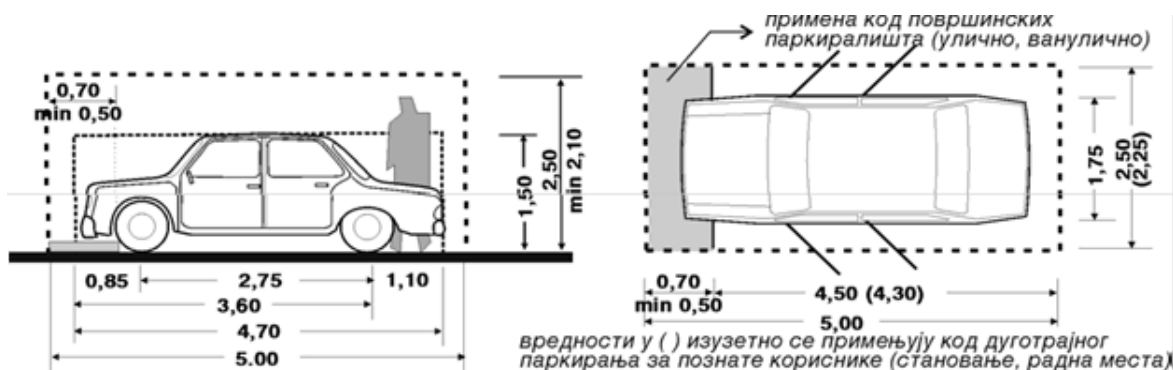
-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи бм.



• УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

приступ парцелама у оквиру зона рада

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m (2 x 3.00 м колска површина + 1 x 1.50 м пешачке стазе).

Услови за заштиту од пожара

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону Закону о заштити од пожара и подзаконским актима.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираној доградњи

- ВРСТА РАДОВА : доградња објекта бр.1
- НАМЕНА ОБЈЕКТА : радионица.
- ВЕЛИЧИНА ОБЈЕКТА : максималне димензије габарита 22,30 x 15,20 m
- САДРЖИНА ОБЈЕКТА : механичарска радионица.
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНЕ ДОГРАДЊЕ : П+0.

- БРУТО ПОВРШ. ПОД ПЛАНИР. ДОГРАДЊОМ : 330,75 m²
- БРУТО ПОВРШИНА : 330,75 m²
- БРГП ДОГРАДЊЕ : 330,75 m²
- НЕТО ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ : 327,06 m².
- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је позициониран тако да једном делом прилази суседној кат. парцели бр.4279/5 КО Пожега на удаљености мањој од планом предвиђене те је приложена сагласност власника парцеле за планирану изградњу.
- ВИСИНА ОБЈЕКТА мерено од коте готовог пода приземља до слемена : 7,14 м.
- СВЕТЛА ВИСИНА ЕТАЖЕ : променљива 448-590 цм.
- ОБЛИК КРОВА, КРОВНЕ РАВНИ : обавезно коси са макс. нагибом 45°, у овом случају једноводни кров под углом од 6°.
- ВРСТА КРОВНОГ ПОКРИВАЧА : 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 чл.4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11).
- СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- КОЛСКИ И ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ : приступ на улицу Николе Пашића односно на катастарску парцелу бр.3976 КО Пожега која је у власништву Општине Пожега, остварује се преко приступног пута на кат. парцели бр.4279/1 КО Пожега који је заједничка својина инвеститора и „ПЕСАК-ПЕТРОЛ“ Д.О.О.
- 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

Површине релевантне за обрачун коефицијената

- површина грађевинске парцеле : 4331 m²
- површина под планираном доградњом : 330,75 m²
- површина под постојећим објектима на парцели : 1571 m²
- површина под постојећим објектима са планираном доградњом: 1901,75m²
- *степен заузетости : 44 % < 80% (планом максимални дозвољени индекс под објектима и манипулативним површинама)*

5.3 Услови уређења парцеле

- **Одлагање комуналног отпада** : одлагање комуналног отпада вршити у сопствене контејнере за одлагање комуналног отпада, одговарајуће запремине. Посуде сместити на поплочаном платоу сопствене парцеле или на други начин који одреди надлежна комунална служба. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У

зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 21,09 % 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 као и

- за пословање, администрација, услуга и сл., 1. паркинг место 1ПМ на 70 м² корисног простора).

У овом случају постоји стечена обавеза за постојеће објекте 9 паркинг места. За планирану доградњу потребно је обезбедити 2 ПМ, што укупно износи 11 паркинг места. На парцели је ИДР приказано 15 ПМ за путничке аутомобиле. ИДР-ем није испоштована обавеза обезбеђења простора за смештај теретних возила.

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.

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. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

6. Услови ИЈО

Водоводна и канализациона инфраструктура – према наводима из ИДР-а, постојећи објекат је већ прикључен на градску водоводну и канализациону мрежу (уговор између инвеститора и надлежног комуналног предузећа ЈКП „ Наш дом “ - број 1217) те за планирану доградњу постојеће зграде нема потребе за повећањем капацитета.

Електроенергетска инфраструктура – према наводима из ИДР-а, постојећи објекат је прикључен на електродистрибутивну мрежу која пролази кроз катастарску парцелу бр. 3976 КО Пожега - улица Николе Пашића (уговор између инвеститора и ЕПС АД Београд број 323930/3-2024 01.02.24-30.04.05) са одобреном снагом 59,73 KW те за доградњу постојеће зграде нема потребе за повећањем снаге.

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 са доградњом који не прелази површину од 1500 м², не постоји обавеза прибавља сагласности, на техничку документацију.

Иако за планирану доградњу објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, 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 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. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада.

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. 4279/6 КО Пожега (број извода 5980), површине 4331 м², према врсти земљишта води се као земљиште у грађевинском подручју, а по култури као земљиште под зградом и другим објектом као и остало вештачки створено неплодно земљиште те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. Посебни услови

- 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 од грађења и рушења даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- С обзиром да на објектима постоји као терет уписана хипотека, у складу са чл.16 и 17 Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015), у случају постојања хипотеке на објекту или његовом делу, потребно је прибавити сагласност хипотекарног повериоца ако се планира физичко мењање хипотекарне непокретности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити сагласност власника суседне кат. парцеле бр.4279/5 КО Пожега за изградњу на удаљености мањој од планом предвиђене.
- У техничкој документацији уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приказати простор за смештај теретних возила.

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

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план из априла 2024.год., израђен од стране Геодетске агенције "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације ИДР 0 - 05/2024, Ариље, јануар 2025.год. израђено од стране Агенција за пројектовање «Греда Р» - Ариље, одговорно лице пројектанта Радица В. Чемерикићи главни пројектант : Зоран П. Чемерикић , дипл. инж. Грађевинарства, број лиценце 310 7428 04.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.
- Остала документа (Решење о одобрењу за изградњу 03 број 351-388/73 од 05.12.1973.год., издато од стране Секретаријата Скупштине општине Пожега, Допунско решење о употребној дозволи 03 бр.351-67/2015 од 28.04.2015.год. издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, Извештај комисије за технички преглед и пријем радова са Записником о извршеном прегледу радова на објекту од стране инспектора за паљевине и противпожарну заштиту, Решење о употреби 03 број 351-293/75 од 21.03.1975.год. издато од стране Одељења за стамбено комуналне послове и урбанизам СО Пожега, Изјава-сагласност за изградњу на удаљености мањој од планом предвиђене и Информација о локацији 03 бр.350-114/20 од 18.05.2020.год. издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега.

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 израђено од стране Агенција за пројектовање «Греда Р» - Ариље,

ПО начелнице ОУ Пожега,
Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

