

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-40422-LOC-4/2025**

заводни број е-писарница : 002000401 2025 06706 004 000 351 160

20.05.2025.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 SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA BUMIX BRANISLAV NIKOLIĆ PREDUZETNIK VISIBABA (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]) из Пожеге, поднет преко пуномоћнице Јелице Пашић Јовановић (ЈМБГ [REDACTED]) из Ужица, ул. [REDACTED], а на основу члана 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу бр.002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу Објекта 1 - објекат затвореног складишта спратности П+0 и
Објекта 2 - административно – пословни објекат спратности П+1,
оба на кат. парцели бр.403/1 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Кат. парцела број 403/1 КО Милићево Село (бр. извода 942) површине 5988 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури ливада 4. класе у целој својој површини.

Као имаоац права на парцели уписани су Николић (Милорад) Бранислав и Николић (Радослав) Иванка, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/1.

1.2 Уз захтев је приложена Копија катастарског плана бр. 952-04-145-3059/2025 од 21.02.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (прибављена у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).

1.3 Такође, уз захтев је приложена и Копија катаст. плана водова број бр.956-307-1389/2025 од 28.01.2025.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план septembra 2024.год., израђен од стране " Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ " Пожега, овера :

Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије., бр. Лиценце 02 0888 23.

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 кат. парцела бр.403/1 КО Милићево Село је идентична са грађевинском парцелом, има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Предметна катастарска парцела број 403/1 КО Милићево Село је неизграђена и представља грађевинску парцелу – део планираног грађевинског земљишта предвиђеног за привредну зону. Објекти су пројектовани на удаљености 20,0 метара од државног пута са западне стране, 1,0 метар од северних суседа – катастарских парцела број 402/2 и 402/1 обе у КО Милићево село, а 0,90 м од северног суседа – катастарске парцеле број 399 КО Милићево село, 75,0+ метара од источне границе парцеле односно границе са катастарском парцелом број 404/2 КО Милићево село и 9,00 метара од границе са суседом на јужној страни односно кат парцелом број 403/2 КО Милићево село. У погледу удаљења испоштовани су минимуми задати Планом, изузев према северним суседима где је добијена сагласност власника парцела. Између објеката пројектована удаљеност износи 4,55 м. Објектима се приступа са северне стране, индиректно са некатегорисаног пута на катастарској парцели број 398 КО Милићево Село, а преко суседне катастарске парцеле број 399 КО Милићево Село уз сагласност власника те парцеле.

Предметни објекти пројектовани су у најширим габаритима : 8,45 x 15,59 м административно – пословни објекат и 54,39x27,47 метара објекат затвореног складишта.

Кота пода приземља је 17-20 центиметра виша од највишег пресека терена после интервенције. Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, а манипулативни простор биће застрт асфалтом или бетониран.

Паркирање (19 паркинг места) организовано је на сопственој парцели. Паркинг места су за путничка (17) и теретна возила (1 за мања возила и 1 за камион са приколицом). Два паркинг места су пројектована као паркинг места за особе са инвалидитетом.

Објекат 1 – читава корисна површина објекта представља једну просторију – складиште. У објекту се планира складиштење чврстих компактних запаљивих материја температуре паљења до 300 °С. У објекат се улази са јужне стране. Складиште је пројектовано као регално класично складиште за складиштење робе : фасада и лепак за фасаду у прашкастом стању. Капацитет складишта је 1296 палета димензија 800x1200x1750 мм.

Објекат 2 – административно-пословни објекат, зграде које се употребљавају у пословне сврхе, спратности П+1. У приземљу објекта пројектоване су просторије : улазна тераса (напољу), ходник, степениште за први спрат, две канцеларије, чајна кухиња, гардероба за раднике, женски и мушки тоалет и остава. На спрату објекта пројектоване су просторије : степениште, ходник, 3 канцеларије, чајна кухиња, женски и мушки тоалет и тераса.

Уз захтев су приложни подаци катастра непокретности и услови имаоца јавних овлашћења, прибављени у претходној процедури издавања ЛИУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024, која је обустављена на захтев инвеститора.

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, и то на следећи начин :

1. Објекат 1

- Назив : Пословне зграде

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

- Додатни критеријуми : површине до 1.500 m² и максималне спратности П+1.

- Класификациони број : 125221

- Категорија : Б - захтевни објекти.

- Процентуална заступљеност : 85,27 %.

1. Објекат 2 –

- Назив : Пословне зграде

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

- Додатни критеријуми : површине до 400 m² и мак. Спратности П+2

- Класификациони број : 122011

- Категорија : Б - захтевни објекти.

- Процентуална заступљеност : 14,73 %.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.403/1 КО Милићево Село 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 намени простора дефинисаној у оквиру плана, предметне катастарске парцеле, опредељене су :

Према карти Шеме насеља Милићево Село - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом мешовито пословање (производња, пословање).

Према карти Рефералног карти 1, Намена простора - локација је у оквиру грађевинског подручја.

Парцела се налази уз државни пут I реда деоница пута IB реда, пут Пожега – Ариље.

Предметном кат. парцелом протеже се постојећи магистрални вод водопривредне инфраструктуре - Магистрални цевовод Регионалног система "Рзав" Ø1200.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Водопривредна инфраструктура _

Магистрални цевовод Регионалног система "Рзав" Ø 1200 пролази долињским подручјем општине, дуж Моравице и Западне Мораве, са одвајком према Пожеги Ø 800 у широј зони Горобила. У другој фази развоја система предвиђено је да се паралелно са магистралним цевоводом реализује још један цевовод Ø 1200, за што је резервисан простор у том инфраструктурном коридору. Битно је да је крак одвајка за Пожегу реализован за капацитете коначне фазе.

Табела 18. Правила грађења

инфраструктурних система Објекат/мрежа

Заштитни појас/зона

Могћност изградње/правила грађења

Магистрални водовод

Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране мин. по 2,5 m.

Ширина појаса заштите

цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода:

Ø80 mm - Ø 200 mm = 1,5m;

Ø 300 mm = 2,3 m;

Ø 300 mm - Ø 500 mm = 3,0m;

Ø 500 = 5,0m;

Ø 800 mm = 10,0m;

Ø 1000 mm = 15,0m;

Ø 1200 mm = 20,0m;

Забрањена је изградња стамбених угоститељских и производних објеката,

а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима уз обострану заштиту и под углом од 90°

Објекти пословања и привреде

Правила грађења за објекте пословања и привреде за општински центар дефинишу се Планом генералне регулације Пожега.

Простор за производне делатности обезбеђује се у радној зони, а у одређеној мери и под одређеним условима може и у оквиру стамбене зоне (категоризација производње).

У оквиру радне (привредне) зоне обавезна је израда Урбанистичких пројеката због разраде локације за све објекте из категорије В,Г и Д заштите животне средине.

Радне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. При анализи података за производне зоне и њиховом планирању узете су примарне и секундарне делатности (индустрија, грађевинарство, складишта и производно занатство) из шифарника делатности, које се у даљем тексту појављују под заједничким називом производне зоне, привредно-технолошке зоне, погони или производња.

Пословање и производња у радној зони

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.). У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Комплекси у радној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала (распона 8 - 20 m), чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Излаз на јавну саобраћајницу

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

величина грађевинске парцеле

- у радној зони за комплексе минимално :

слободностојећи производни и пословни објекти..... 1 500 m²

ширина фронта грађевинске парцеле

У радној зони:

- за комплексе минимално20,0m

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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.

Појас регулације јавног пута

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- за државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- **за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m**
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- за општинске путеве износи 5.0 m

Највећи дозвољени индекс заузетости

Пословање:

- пословање и услуге (стамб. зона)..... 50%
- мања производња (поједин. парцеле)..... 50%
- радна зона 60%

Највећа дозвољена спратност објеката

- Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.
- У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су објекти :

-у оквиру радне зоне спратности:

- пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
- мешовито пословање: максимално П+1;
- производни: максимално П+1;
- економски објекти максимално П;
- помоћни објекти максимална спратност је П.
- 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 међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

○ **Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката 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).

○ **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 објект тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

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

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 ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe 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 оградe буду на земљишту власника оградe.

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 оператy, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати 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 Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за :

- производно-пословни објект.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од

40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

○ **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу :

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања

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

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

намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18
ресторани	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

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

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

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 оgrade комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

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

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

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираним радовима

- Врста планираних радова : нова изградња.
- Намена објекта : Објекат 1 : складиште чврстих компактних запаљивих материја, Објекат 2 : административно – пословна намена.
- Садржај објекта : све у функцији пословања.

Објекат 1 : Читава корисна површина објекта представља једну просторију – складиште.

Објекат 2 : У приземљу објекта пројектоване су просторије: улазна тераса (напољу), ходник, степениште за први спрат, две канцеларије, чајна кухиња, гардероба за раднике, женски и мушки тоалет и остава.

На спрату објекта пројектоване су просторије: степениште, ходник, 3 канцеларије, чајна кухиња, женски и мушки тоалет и тераса.

ОБЈЕКАТ 1 - СКЛАДИШТЕ

Димензије објекта: укупна површина парцеле: 5988 м²

укупна БРГП надземно: 1494.00 м²

укупна БРУТО изграђена површина: 1494.00 м²

укупна НЕТО површина:	1474.23 m2	
површина приземља (бруто):	1494.00 m2	
површина земљишта под објектом/заузетост (етажа сутерена):	1494.00 m2	
спратност (надземних и подземних етажа):	ПР (приземље)	
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	11,10 м – атика 10,65 - слеме	
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	332.90 m.n.v. атика 332.45 m.n.v. слеме	
спратна висина:	Светла висина 8,07 м	
Посебни делови објекта:	број функционалних јединица:	1 складиште
број пословних простора:	0	
број гаража/гаражних места:	0	
број паркинг места:	Остварено: 19 на парцели	
Материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Фасадни панели дебљине d=12 цм
оријентација слемена:	Исток - запад	
нагиб крова (нових):	10 %	
материјализација крова:	Панел	
Проценат зелених површина:	40,92% (2450,00 m2)	
Индекс заузетости:	27,1 %	

Индекс изграђености	0,29
Начин грејања:	Складиште се не греје
Друге карактеристике објекта:	/
Предрачунска вредност објекта:	123.389.532,00 рсд.
	Укупно оба 134.316.252 рсд.

ОБЈЕКАТ 2 – АДМИНИСТРАТИВНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле:	5988 м2
укупна БРГП надземно:	253.00 м2	
укупна БРУТО изграђена површина:	253.00 м2	
укупна НЕТО површина:	180.13 м2	
површина приземља (бруто):	124.00 м2	
површина земљишта под објектом/заузетост:	129.00 м2	
спратност (надземних и подземних етажа):	ПР+1 (приземље и један спрат)	
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	7,41 м	
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	329.21 m.n.v.	
спратна висина:	Светла висина 2,80 м	
Посебни делови објекта:	број функционалних јединица:	1 пословни простор

број пословних простора:	1	
број гаража/гаражних места:	0	
број паркинг места:	Остварено: 19 на парцели	
Материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада
оријентација слемена:	Север - југ	
нагиб крова (нових):	10 %	
материјализација крова:	Лим	
Проценат зелених површина:	40,92% (2450,00 m2)	
Индекс заузетости:	27,1 %	
Индекс изграђености	0,29	
Начин грејања:	На струју	
Друге карактеристике објекта:	/	
Предрачунска вредност објекта:	10.926.720,00 рсд.	
	Укупно оба 134.316.252 рсд	

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), диспозиција објекта је на удаљености мањој од планом предвиђене, од границе суседних кат. парцела бр.399, 402/1 и 402/2 све у КО Милићево Село. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m. Планирана изградња је могућа уз сагласност власника поменутих парцела.
- Облик крова, кровне равни : све према ИДР-у
- 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 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.

5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина кат. парцеле бр.403/1 КО Милићево Село : 5988,00 м²

Укупна површина под планираним обј. : Објекат 1+ Обј. 2 = 1494.00 м² + 129.00 м² = 1623,00 м²

- Индекс заузетости : 27,10 % (< 60% максимално дозвољен планом)

5.4 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Проценат зелених површина предвиђен ИДР-е износи 40,92 %, што задовољава услов задат Планом.

- **Приступ парцели и објектима** : индиректан на јавну саобраћајну површину ул. Тамнаве, кат. парцела бр.398 КО Милићево Село (некатегорисани пут), а преко кат. парцеле бр.399 КО Милићево Село која је у власништву DOO HOYA V.S. Приступни пут

- **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** : Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. ИДР-ем обезбеђено је 19 паркинг места. Паркинг места су за путничка (17) и теретна возила (1 за мања возила и 1 за камион са приколицом). Два паркинг места су пројектована као паркинг места за особе са инвалидитетом.

- **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 оградаживати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, 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 контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

5.5. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења

Водоводна и канализациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима бр.1487/1 од 06.03.2025.год. издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме по правилима струке и условима наведеним у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. (услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање бр.2561200-Д-09.18.-78109/2-25 од 04.03.2025.год. издати од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове достављен је Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ (ПР-ЕНГ-01.127/02). Ови Услови имају важност 24 месеци, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима. (услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).

Водопривредна инфраструктура - У претходној процедури прибављања ЛУ (која је обустављена по захтеву инвеститора) издати су Технички услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење бр.296 од 28.02.2025.год. од стране надлежног Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље, где је наведено да је потребно изменити ИДР-е и исто доставити на увид и давање сагласности. С обзиром да је ИДР-е измењено надлежни орган се обратио за давање сагласности и прибавио Сагласност на измењено идејно решење, бр.862 од 19.05.2025.год. од стране Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље.

Услови заштите од пожара – у складу са Обавештењем 07.31 број 217-28-749/25 од 16.05.2025. године, прибављеним од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, 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 површине мање од 1.500м², не прибавља се сагласност, на техничку документацију.

Иако за изградњу наведених објеката није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђено чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, обавештавамо вас да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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).

Листа II предвиђа у групи 5."Складиштење запаљивих течности и гасова, земног гаса, фосилних горива, нафте и нафтних деривата и хемикалија“, под тачком 7) „Складиштење осталих хемикалија“, да се за овакве објекте укупног капацитета преко 10 тона, не мора захтевати израда студије о процени утицаја, али је потребно покретање поступка процене утицаја на животну средину.

С обзиром да у ИДР-у није исказан капацитет складишта лепка у прашкастом стању, обавештавамо вас да је инвеститор у обавези да покрене поступак за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину, у случају ако капацитет складиштења лепка у прашкастом стању прелази наведени у Листи II.

Односно, ако је капацитет складиштења лепка у прашкастом стању, мањи од 10 тона, инвеститор је у обавези да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложи оверену Изјаву о стварном капацитету складиштења лепка са карактеристикама складиштења.

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 нема објеката планираних за уклањање.

8. Подаци о припремним радовима

ИДР-ем нису предвиђени припремни радови.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела број 403/1 КО Милићево Село (бр. извода 942) површине 5988 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури ливада 4. класе.

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

На основу поменутог планског акта, на кат. парцелама дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско. За површину под објектима (Објекат 1 + Објекат 2) укупно 1623,00 м², са заузетошћу од 60 %, потребна је парцела од оквирно 2.705,00 м².

Потребно извршити промену намене за површину од 2.705,00 м².

10. Посебни услови

- Уз захтев за грађевинску дозволу, у потребној документацији, приложити Сагласност на студију одн. Одлуку којом се утврђује да није потребна процена утицаја на животну средину, ако капацитет складиштења лепка у прашкастом стању прелази 10 тона. Односно, ако је капацитет мањи од наведеног, уз захтев приложити оверену Изјаву инвеститора о стварном капацитету складиштења лепка са карактеристикама складиштења.
- 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 плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.
- С обзиром да су на кат. парцела број 403/1 КО Милићево Село као имаоци права уписани Николић (Милорад) Бранислав и Николић (Радослав) Иванка, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/1, доставити доказ о решеним имовинским односима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Уз захтев за грађевинску дозволу, доставити сагласност власника кат. парцела бр.399, 402/1 и 402/2 све у КО Милићево Село, за изградњу објекта на удаљености мањој од планом предвиђене, од границе наведених парцела. Планирана изградња је могућа уз сагласност помеђара.
- Такође, за планирани индиректни колски и пешачки прилаз преко кат. парцеле бр.399 КО Милићево Село, доставити сагласност власника кат. парцеле за остваривање приступног пута у ширини од 6,50 м, како је приказано ИДР-ем.
- 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.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике водонепропусне септичке јаме која је приказана на ситуацији ИДР-а, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за пословни и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.

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

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план septembra 2024.год., израђен од стране " Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ " Пожега, овера : Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије., бр. Лиценце 02 0888 23.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20241130-3 Чајетина, април 2025.год., пројектант Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“Златибор [REDACTED] 31315 Златибор, одговорно лице и пројектант Јелица Пашић Јовановић, маст.инж. арх., број лиценце : 300 P985 18.
- Услови за пројектовање бр.2561200-Д-09.18.-78109/2-25 од 04.03.2025.год. издати од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција

Ужице. Уз услове достављен је Уговор о пружању услуге за прикључење. (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)

- Технички услови бр.1487/1 од 06.03.2025.год. издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)
- Копија катастарског плана бр. 952-04-145-3059/2025 од 21.02.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (прибављена у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).
- Копија катаст. плана водова број бр.956-307-1389/2025 од 28.01.2025.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).
- Услови заштите од пожара 07.31 број: 217-28-278/25 од 25.02.2025.год. издати од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)
- Технички услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење бр.296 од 28.02.2025.год. од стране надлежног Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље (прибављено у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024).
- Пуномоћје.

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.96/23) 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.

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 прилози,

2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР-20241130-3 Чајетина, април 2025.год., пројектант Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“Златибор
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ-Извод из листа Ситуација

