

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-24879-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 003486009 2025 06706 004 000 351 160

08.09.2025.год.

ПО Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора Милана Смиљанића (ЈМБГ [REDACTED] 9) из Пожеге, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића (ЈМБГ [REDACTED] 9) из Пожеге, 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 број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта мешовите робе, спратности П + 0, са припадајућом септичком јамом и сепаратором масти и уља, на кат. парцели бр.1024/2 КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Кат. парцела_бр.1024/2 КО Здравчићи (бр. извода 932) површине 6000 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, њива 5. класе, у целој својој површини.

Као имаоц права на парцели уписан је Смиљанића (Љубивоје) Милан, својина приватна, у уделу 1/1.

1.2 У току процедуре, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-16646/2025 од 20.08.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.3 Такође, по службеној дужности прибављена је и Копија катаст. плана водова број 956-307-20871/2025 од 15.08.205.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из јуна 2025.год. Ариље, израђен од стране "Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, овера : Ђедовић Небојша стр.инж.геодезије.

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 катастарска парцела бр.1024/2 КО Здравчићи идентична је са грађевинском парцелом, тј. има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ

Складиште је спратности П+0, и чини га магацински простор са пет раздвојених складишних јединица. Објекат представља складишно - дистрибутивни центар разне робе, тј. предвиђен је за разнородну робу, белу технику, металску робу, разне индустријске производе од дрвета или пластике и слично.

Објекат је предвиђен за смештај палетиране робе која се утовара и истовара вилјушкарком. Доставни камиони улазе у сваку складишну јединицу преко роло врата димензија 400x420cm, а по истовару робе излазе из магацина кретањем унапред на истоветна врата постављена на супротни зид. Овим је омогућено кружно кретање доставних возила или истовремени истовар или утовар више возила.

Габарит објекта је 50,36m x 19,36m, бруто развијене грађевинске површине 975m², а нето површине 965,00m².

Објекат се састоји од пет складишних простора нето површине 5x192,99= 965m². У сваком од складишта налази се један санитарни чвор. Спратна висина складишта је 6,00 м.

Објекат је снабдевен са пет складишних простора. Сваки простор има двоја пешачка врата и двоја сегментна врата димензија 400/420cm којима се виљушкером врши манипулација робом.

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 Индустријске зграде и складишта, Резервоари, силоси и складишта, и то на следећи начин :

- Назив : Затворена складишта
- Објашњење : Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама
- Додатни критеријуми : до 1.500 m² или спратности П+1
- Класификациони број : 125221
- Категорија : Б - мање захтевни објекти.
- Процентуална заступљеност : 100%

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Кат. парцела_бр.1024/2 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 намени простора дефинисаној у оквиру плана, а према карти Шема насеља Здравчићи - локација је у оквиру грађевинског подручја, са **наменом мешовито пословање (производња, пословање)**.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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, veleprodajних 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 грађевинскох 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.

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:

- 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 $P+1+P_k$;
- мешовито пословање: максимално $P+1$;
- производни: максимално $P+1$;
- економски објекти максимално P ;
- помоћни објекти максимална спратност је P .
- Максимална висина надзидка за етаже 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
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

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

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

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

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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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

◦ Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

◦ Паркирање и гаражирање возила

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

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

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

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

намена	потребе корисника 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.

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.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

ОБЈЕКАТ СКЛАДИШТА

- Врста планираних радова : изградња.
- Намена објекта : складиште разнородне робе.
- Садржај објекта : све у функцији складиштења : 5 складишних простора са по једним санитарним чвором.
- Величина објекта (габарит) : 50,36 x 19,36 м
- Спратност планираног објекта : П+0.

Укупна бруто БРГП надземно ново 975 м2

Укупна бруто БРГП изграђена површина 975,00 м2

Укупна нето изграђена површина 965,00 м2

Бруто површина приземља: 975 м2

површина земљишта под објектом/
заузетост: 975 м²

спратност (надземних и подземних етажа): П+0

висина објекта (венац, слеме, повучени
спрат и др.) према локацијским условима: 8,02 м

спратна висина: 6,00 м

број функционалних јединица : 5 складишних јединица

број паркинг места : 6

Материјализација објекта: материјализација фасаде: Сендвич панели

оријентација слемена: Исток- запад

нагиб крова: 10 °

материјализација крова: Челични ТР лим

Проценат зелених површина: 34,61%

Индекс заузетости: 16,25 %

Индекс изграђености: 0,1625

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), диспозиција објекта је у складу са планом, од границе парцеле пута око 10м, а од суседних парцела бочних парцела 7,50-7,90м.
- Приступ објекту : приступ је директан са локалног пута Пожега – Луново Село, на кат. парцели бр.2070 КО Здравчићи.
- Облик крова, кровне равни : све према ИДР-у, двоводни кров
- 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.

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ СЕПТИЧКА ЈАМА

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у водонепропусне септичке јаме. Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

ИДР-ем је предвиђена водонепропусна септичка јама са сепаратором масти и уља, приказана на графичком прилогу Ситуација и листу бр.11-Септичка јама, али није описана у текстуалном делу.

- **Положај** : ИДР-у, а у складу са условима из плана, поднаслов Санитарне отпадне воде, није испоштован услов у погледу удаљења : мин 2,00 м од границе парцеле, минимално 10,0 м од регулационе линије. Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију, а сама граница парцеле пута регулациону линију.
- **Спољашње димензије септичке јаме** : 3.20 x 1.60 м,
- **Дубина јаме** : 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.
- **Обрада спољашњих зидова јаме** : није дефинисано ИДР-ем.
- **Пад дна јаме** : није дефинисано ИДР-ем.

Непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички пријем од стране овлашћених органа. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним предузећем.

5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина парцеле : 6.000 м²

Површина под планираним објектом : 975,00 м²

- Индекс заузетости : 16,25% (< 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 34,61%, што задовољава услов задат Планом.

- **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** : је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по минималном стандарду, 6 ПМ на 1.000m² корисне површине објекта, што би у предметном случају износило 6 паркинг места, што је и испоштовано ИДР.

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 отварати 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 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.

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

Локална путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-665/25 од 01.09.2025.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“. У условима је наведено :

„У достављеној документацији инвеститор је навео да ће бити пет улаза на парцелу због раздвојених магацина, и да је потребно да се улаз формира у целој дужини парцеле.

Улаз и излаз са катастарске парцеле 1024/2 КО Здравчићи мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на локални општински пут Пожега – Луново село.

Узимајући у обзир да је саобраћај на локалном путу Пожега – Луново село појачан, приликом укључења и искључења на пут посебно обратити пажњу на безбедност свих учесника у саобраћају.

На укључењу на локални општински пут потребно је поставити саобраћајни знак СТОП, како би се повећала безбедност одвијања саобраћаја.“

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима број : 7596/1 од 04.09.2025.год. издатим од стране ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега. За локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, али не и на канализациону јер иста није изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме и сепаратора.

После добијања одобрења за изградњу објекта странка је дужна да се јави у ЈКП "Наш дом" ради регулације обавеза око прикључења објекта на водоводну мрежу.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.20.-350637/2-25 од 03.09.2025.год., издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, исти су издати уз констатацију да прикључење објекта није могуће без испуњења додатног услова :

„Преко парцеле предвиђене за градњу објекта прелазе надземни водови 35 kV (јужним делом парцеле), 10 kV (јужно-ближе планираном објекту), 1 kV (северном границом парцеле), који су изведени AlCe проводником и у власништву су Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

На основу члана 218. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр.145/2014, бр. 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон, 62/2023 и 94/2024) у заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи радове у зони заштите енергетског објекта, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из претходног члана, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Потребно је да Странака достави оператору дистрибутивног система позитиван технички извештај, који је оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом, и којим се показује да је испоштован Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката називних напона од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, бр.65/88 и „Службени лист СФРЈ“, бр.18/92 и други прописи) у погледу сигурносних висина и сигурносних удаљености, или да закључи Уговор о припремању земљишта (Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката) између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.“

Услови заштите од пожара – предметни објекат је складиште површине до 1.500 m², те у складу са чл.33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, није потребно прибављање сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђено чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, придржавати се смерница дефинисаних Планом, наведених у овом акту под тачком 4, поднаслов Услови за заштиту од пожара. При пројектовању планираних радова,

пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива протипожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара неопходно је обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте извести тако да се првенствено онемогући ширење евентуалног пожара.

Телекомуникациона инфраструктура – у складу са Техничким условима деловодни број: 376140/ 2 -2025 БТ од 02.09.2025.год. издатим од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

У Условима је наведено :

„Утврдили смо да се на простору наведене парцеле **налазе** магистрални оптички и бакарни телекомуникациони каблови и други ТК објекти, који су геодетски снимљени и уцртани што се види на приложеној копији катастарских водова бр. 956-307-20871/2025.

Пре почетка извођења радова, након издавања локацијских услова за изградњу предметног објекта, а пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је ОБАВЕЗНО у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. (контакт особе и бројеви телефона наведени у условима) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).

Ако предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изradi сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.“

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

Кат. парцела бр.1024/2 КО Здравчићи, укупне површине 6.000 м², према врсти земљишта воде се као пољопривредно земљиште, њива 5. класе, у целој својој површини.

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

Из свега наведеног, на основу планског акта, на кат. парцели бр.1024/2 КО Здравчићи, дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско. За површину под објектом од 975,00 м², са заузетошћу од 60 %, потребна је парцела од оквирно 1.625,00 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.

9. Посебни услови

- Положај септичке јаме и сепаратора није у складу са планским актом. У захтеву за грађевинску дозволу приказати положај септичке јаме усклађен са удаљењима задатим планом, од регулационе линије и суседних међа.
- Захтев за издавање грађевинске дозволе, може се поднети и за септичку јаму, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- После добијања одобрења за изградњу објеката, странка је дужна да се јави у ЈКП "Наш дом" ради подношења захтева за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу мрежу.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити сагласност енергетског субјекта која се издаје на елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом или Уговор о припремању земљишта (Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката). Потребно је да Странка достави оператору дистрибутивног система позитиван технички извештај, који је оверен од стране овлашћеног лица у складу са

законом, и којим се показује да је испоштован Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката називних напона од 1kV до 400kV (“Службени лист СФРЈ“, бр.65/88 и “Службени лист СФРЈ“, бр.18/92 и други прописи) у погледу сигурносних висина и сигурносних удаљености, или да закључи Уговор о припремању земљишта (Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката) између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Све у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.20.-350637/2-25 од 03.09.2025.год. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

- 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.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.
- на простору наведене парцеле налазе се магистрални оптички и бакарни телекомуникациони каблови и други ТК објекти. У свему испоштовати Техничке услове деловодни број: 376140/ 2 -2025 БТ од 02.09.2025.год. издати од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.
- Поступати у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-665/25 од 01.09.2025.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“, где је наведено да инвеститор планира пет улаза на парцелу због раздвојених магацина, и да је потребно да се улаз формира у целој дужини парцеле. Улаз и излаз са катастарске парцеле 1024/2 КО Здравчићи мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на локални општински пут Пожега – Луново село. На укључењу на локални општински пут потребно је поставити саобраћајни знак СТОП, како би се повећала безбедност одвијања саобраћаја.

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

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план из јуна 2025.год. Ариље, израђен од стране "Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, овера : Ђедовић Небојша стр.инж.геодезије.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 08/25-3, Пожега август 2025.год., пројектант AGI “ING PROJEKT“, Пожега, ул. [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ. број лиценце : 310 5941 03.
- Информација о локацији 002548542/25 од 23.06.2025.год. издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега.
- Извод из базе катастра непокретности
- 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

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.

15. Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог,
2. Идејно решење број техничке документације ИДР 08/25-3, Пожега август 2025.год., пројектант AGI "ING PROJEKT", Пожега, ул. [REDACTED] одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ. број лиценце : 310 5941 03.
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ-Извод из листа Ситуација ИДР-а

