



управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

бр. предмета у ЦЕОП : ROP-POZ-23941-LOCAN-5/2025

заводни број е-писарница : 002783038 2025 06706 004 000 351 160

25.07.2025. год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора Драгана Тадића ПР, СЗР ЈОНИ-ЕЛЕКТРО ЛУЧАНИ, ул. [REDACTED], матични број правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], а на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), 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 Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024. год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта за сервис електро-мотора са административним делом, спратности П+1,
на кат. парц. бр. 1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) Катастарска парцела бр. 1531/1 КО Пожега (број извода 1650), укупне површине 1415 м² према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, по култури њива 2. класе, имаоца права на парцели Тадић (Драгоје) Драган, својина приватна у уделу 1/1.

Б) Катастарска парцела бр. 1823/21 КО Пожега (број извода 6452), укупне површине 197 м², према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури остало вештачки створено неплодно земљиште у целој својој површини, имаоца права на парцели Општина Пожега, јавна својина у уделу 1/1 као и Тадић (Драгоје) Драган, својина приватна у уделу 1/1 са нотираном предбележбом са роком за оправдање до 26.06.2025. године.

2. У току процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр. 952-04-145-13504/25 од 14.07.2025. год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (достављено кроз систем 23.06.2025. год.).
3. Такође, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова бр. 956-307-15641/2025 од 23.06.2025. год., од стране надлежног РГЗ, Сектора за

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из маја 2025.год., израђен од стране Геодетске агенције АКСИС Ваљево.

1.4 У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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 целе катастарске парцеле бр.1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији (планираној грађевинској парцели) се приступа директно са ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

2. Анализа и оцена захтева

Обухват пројекта чини планирана грађевинска парцела површине 1.612 м². Пројектом је предвиђена изградња објекта за сервис електро-мотора, спратности Пр+1. Планирана грађевинска парцела има директан приступ на саобраћајницу, улица Књаза Милоша. Терен на ком је планирана изградња објекта је под благим нагибом, а на основу визуелног прегледа терена, закључено је да на терену нема деформација и појава које указују на нестабилност терена. Двориште је уређено растињем и стазама. Пешачки и колски прилаз објекту налазе се са северне стране парцеле, а смештај за возила је обезбеђен у виду паркинг месту у оквиру планиране грађевинске парцеле. Стазе и тротоари су асфалтирани. Планирани бјекат је облика правилног правоугаоника, спратности П+1. Објекат је лоциран на средишњем делу планиране грађевинске парцеле. У оквиру задатог габарита објекта пројектовано је на нивоу приземља : улазни хол, предпростори, гардеробе, тоалет кабине, степениште, чајна кухиња са трпезаријом, производни радни погон, надстрешница. На спрату објекта предвиђено је: вишенаменски простор и тоалети.

Минимална површина парцеле дефинисана планом износи 15,00 ари. Спајањем целе кат. парцеле бр.1531/1 (површине 1.415,00 м²) и целе кат. парцеле бр.1823/21 КО Пожега (површине 197,00 м²), формира се нова грађевинска парцела површине од 1.612,00 м², што задовољава услов задат планом у погледу минималне површине али и приступа јавној саобраћајној површини. У овом случају планирана грађевинска парцела ће имати директан прилаз на ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

У ИДР-у, лист Ситуацини план, приказана је планирана грађевинска парцела.

Површина новопланиране грађевинске парцеле износи 1.612,00 м² те ће сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.), обрађени у овим ЛУ, бити исказани у односу на површину новопланиране грађевинске парцеле.

Обавеза је инвеститора да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу.

За предметну изградњу до сада су издати следећи акти :

- ЛУ о немогућности изградње број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-23941-LOC-1/2023 од 25.08.2023.год.
- ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-23941-LOC-2/2023 од 27.10.2023.год.
- Измена ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-23941-LOCA-3/2024 од 05.06.2024.год.
- Закључак о одбацивању број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-23941-LOCA-4/2025 од 10.06.2025.год., из разлога што идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова.

Овај захтев се односи на измену Локацијских услова ROP-POZ-23941-LOCA-3/2024 од 05.06.2024.год. издати од стране овог Одељења.

У оквиру претходних порецедура за Локацијске услове прибављени су следећи услови имаоца јавних овлашћења :

- Технички услови за пројектовање и прикључење бр.10-762/2023 од 26.10.2023.год., издати од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.
- Технички услови за пројектовање и прикључење, бр.6718/1 од 16.10.2023 год. издати од стране ЈКП”НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА
- Услови за пројектовање и прикључење бр.2540400-D-09.20.-244275-24 од 04.06.2024.год., издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број бр.2540400-D-09.20.-244275-24-УГП од 04.06.2024.год.

Захтев за измену Локацијских услова ROP-POZ-23941-LOCA-3/2024, поднет је због промена у идејном решењу у смислу :

1. Промене чисте висина производног дела објекта : пре измене - 4,20 м, а после измене - 4,50 м. Разлог измене: Усклађивање са захтевима технолошког процеса и потребом за додатним вертикалним простором.

2. Носива конструкција објекта : Пре измене - Армиранобетонска (АБ) конструкција, а после измене - челична конструкција обложена термоизолационим панелима. Разлог измене: Бржа и ефикаснија монтажа, смањење укупне масе објекта, као и побољшана енергетска ефикасност.

3. Продужење производног дела објекта : пре измене - 30,78 м, а после измене - 32,25м. Разлог измене : Повећање капацитета производног простора у складу са планираним проширењем активности.

4. Промена дужине надстрешнице : пре измене - 8м, а после измене - 4,5м. Разлог измене: Побољшање функционалности производног дела.

Према изјави пројектанта све измене су спроведене у складу са важећим техничким прописима и нормама. Функционалност, стабилност и сигурност објекта остају непромењени.

Остали подаци као и услови имаоца јавних овлашћења остају исти и приложени су уз захтев за измену ЛУ.

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 објекат разврстан је као Индустријске зграде :

3.1. Индустријске зграде и складишта

- опис : Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.
- додатни критеријум површине преко 400 м²,
- класификациони број : 125102,
- категорија : В –захтевни објекти.
- процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметне катастарске парцеле налазе се у простору обухваћеним Планом 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), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц8, урбанистичка подцелина Ц 8.1 – претежне намене Индустрија, привреда и пословање.

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

Зеленило индустријских, радних и пословних зона

У овој зони тежити што компактној зони изолације у циљу спречавања загађења осталог простора. У постојећем стању зеленило у овој зони нема значајан удео и веома мале површине су под зеленилом. Углавном су то широке асфалтиране површине или чак делимично неуређене површине. Такво стање је неопходно унапредити. Такође изостају заштитни појасеви које треба формирати према условима који су дати.

У оквиру радних зона дефинисане су претежне намене :

Индустрија, привреда и пословање

У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности : производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је, Пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Целине индустрије, привреде и пословања планиране су у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц6.1, **Ц8.1**, Ц9.1, Ц10.1 и Ц10.4.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

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

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

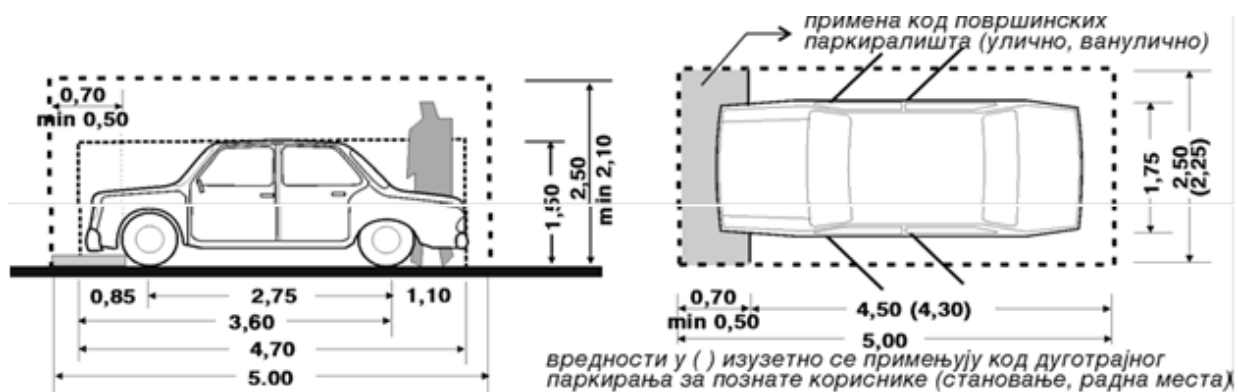
-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-производни, магацински и индустријски објект: 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 (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/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 6м.



• УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

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

Мере енергетске ефикасности

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ ,бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем

сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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;
- производни, магацински и индустријски објекат : 1ПМ/на 200m² 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 објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

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 :

- слободностojeћи - 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;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

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.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. 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

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

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

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.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц8.1

Претежна намена :		индустрија, привреда и пословање
Пратеће намене :		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 који се могу градити :		Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелац., препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле :	20,0 метара
Максимални индекс заузетости :		Под објектима и манипулативним површинама 80%.
Положај објекта на парцели :		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).
		Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока • 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
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)
	висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
	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.
	У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.
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.
	Паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле.
	Паркирање обезбедити унутар парцеле
Услови за постојеће објекте :	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
	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.
Ограђивање :	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.
	Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
Остала правила :	На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором.
	Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче.
	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта.
	У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.
	У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије,
	Објекти који у свом технолошком процесу производе

	отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предtretман технолошких отпадних вода).
--	--

Услови за заштиту од пожара

У фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, 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.

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 стелена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : радионица са административним делом.
- Укупна површина планиране грађевинске парцеле : 1612 м²
- Величина објекта : максималне димензије габарита 22,25 x 11,25 m.
- Садржина објекта : радионица, складишни и адмиснистративни (канцеларијски) простор.
- Спратност планираног објекта : П+1.
- Бруто површ. под објектом : 368,22 м²
- БРГП : 435,47 м²
- Нето површина планираног објекта : 383,45 м².
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), а у складу са Планом.
- Висина објекта мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 5,95 до 7,74м.
- Светла висина етажe : 3,04 (3,08) м-адмиснистрација и 3,50-хала.
- Облик крова, кровне равни : планом прописано обавезно коси, у овом случају двоводни кров пада од 12,16°.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР трапезасти лим.
- Обрада фасаде : према ИДР панел.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима и законским одредбама за ту врсту објеката.

5.2 Урбанистички показатељи

- површина планиране грађевинске парцеле : 1612 м²
- површина под објектом : 368,22 м²
- степен заузетости : 22,84 % (планом максимални дозвољени индекс под објектима и манипулативним површинама износи 80%).

5.3 Услови уређења парцеле

- **Одлагање комуналног отпада** : одлагање комуналног отпада врши се у сопствене HDPE контејнере за одлагање комуналног отпада, одговарајуће запремине. Посуде сместити на поплочаном платоу сопствене парцеле дуж интерне саобраћајнице или се отпад одлаже на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална служба. Придржавати се смерница из ПГР-а, неведених у поднаслову овог акта „Одлагање отпада“.

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 48,88 % уређене зелене површине, што задовољава услов из ПГР Пожеге са мин 20% зелених површина. У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.

- **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 предметном случају потребно је обезбедити мин.2 паркинг места за производни, магацински и индустријски објекат и 2. паркинг места за администрацију, што укупно износи 4 паркинг места. На парцели је ИДР приказано 6 ПМ за путничке аутомобиле али не и за теретна 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.

- **Колски и пешачки приступ парцели** : након формирања нове грађевинске парцеле, спајањем целих катастарских парцела бр.1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега, приступ на јавну саобраћајницу, је директан са ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница. Приступ извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-762/2023 од 26.10.2023.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

- о **Ограђивање** : Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.)

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

6. Услови прибављени за потребе израде локацијских услова

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

Путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-762/2023 од 26.10.2023.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“. Улазак и излазак са кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега, мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на ул.Књаза Милоша. На изласку са кат. парцеле бр.1823/1 КО Пожега, поставити саобраћајни знак СТОП и зауставну линију, како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају. (Услови прибављени у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-23941-LOC-2/2023 и достављени уз овај захтев)

Водоводна и канализациона инфраструктура – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.6718/1 од 16.10.2023 год. Издати од стране ЈКП“НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА. За поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шахт у будућој индустријској зони. (Услови прибављени у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-23941-LOC-2/2023 и достављени уз овај захтев)

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2540400-D-09.20.-244275-24 од 04.06.2024.год., издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број бр.2540400-D-09.20.-244275-24-УГП од 04.06.2024.год. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Услови заштите од пожара - У смислу члана 33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, не прибавља се сагласност на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

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

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

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

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

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

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

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарске парцеле бр.1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега, према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

Катастарска парцела бр.1531/1 КО Пожега укупне површине 1415 м² по култури њива 2.класе, у целој својој површини.

Катастарска парцела бр.1823/21 КО Пожега укупне површине 197 м², по култури је остало вештачки створено неплодно земљиште у целој својој површини.

Минимална површина парцеле дефинисана планом за урбанистичку подцелину Ц 8.1 износи 15,0 ари.

У складу са чланом 88 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) и Одлуком о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), кат. парцеле бр.1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега, представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“бр.5/89), са тадашњом наменом – радно-комуналне површине.

За предметну изградњу није потребна промена намене земљишта јер је предметним парцелама, намена из пољопривредног у грађевинско земљиште, промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа.

10. Посебни услови

- У складу са чл.53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), инвеститор је у обавези да формира јединствену грађевинску парцелу од целих кат. парцела бр.1531/1 и 1823/21 обе у КО Пожега у складу са овим Законом.
- С обзиром да се кат. парцела бр.1823/21 КО Пожега (број извода 6452), укупне површине 197 м2, води као власништво (имаоца права на парцели) : Општине Пожега, јавна својина у уделу 1/1 као и Тадић (Драгоје) Драган, својина приватна у уделу 1/1 са ПРЕДБЕЛЕЖБОМ СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 26.06.2025.год., потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити доказ о одговарајућем праву на земљишту.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити УВЕРЕЊЕ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско.
- За грађевинску дозволу потребно је на листу Ситуациони план приказати простор за смештај теретних возила. На парцели је ИДР приказано 6 ПМ за путничке аутомобиле али не и за теретна возила.
- 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.
- Планирана изградња не налази се у близини телекомуникационих кабова. С обзиром да се јужном ивицом кат. парцеле бр.1823/21 КО Пожега, протеже телекомуникациони кабал (Копија катастарског плана водова бр.956-307-15641/2025 од 23.06.2025.год.), пре почетка извођења радова у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија”а.д., извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних кабова Телеком-а у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима заштите од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

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

- Катастарско-топографски план из из маја 2025.год., израђен од стране Геодетске агенције АКСИС Ваљево.
- Доказ о уплати
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 11/2025-IDR, Пожега, из априла 2025.год. израђено од стране „Арт пројект“, ул. [REDACTED], Пожега, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант : Добривоје Стевановић дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 L601 12.
- Остало (услови ИЈО из претходне процедуре)

- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

12. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

13. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

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

15. Напомена

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.

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење број техничке документације 11/2025-IDR, Пожега, из априла 2025.год. израђено од стране „Arm пројект“, ул.Мајке Јевросиме бр.10, Пожега, одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант : Добривоје Стевановић дипл.инг.грађ. број лиценце : 310 L601 12.
3. Сви наведени технички услови у целисти и истоветној и идентичној садржини.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стрефановић, дипл.инж.арх.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу објекта радионице – сервис електро-мотора са административним делом,
спратности П+1, на кат. парц. бр.1531, 1532 и део кат. парцеле бр.1823/1 све у КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

