



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

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

Број предмета у е-писарници: 003149637 2024 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-36244-LOC-1/2024

10.01.2025.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега решавајући по захтеву инвеститора Пољопривредно предузеће „ФРИГО ПАУН“ доо, Пожега, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и надградњу објекта бр.1

на катастарској парцели број 1448/3 КО Пријановићи

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. Према електронски прибављеним подацима из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 10.01.2025.године, катастарска парцела бр.1448/3 КО Пријановићи (Лист непокретности број 450 КО Пријановићи) је укупне површине 7854м², према врсти земљишта се води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а према начину коришћења земљишта се води на следећи начин:

- Број дела парцеле 1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 83м² (објекат број 1, приземни објекат, помоћна зграда-хладњача, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 2 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 77м² (објекат број 2, приземни објекат, помоћна зграда-хладњача, објекат има одобрење за употребу),

- Број дела парцеле 3 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 486м² (објекат број 3, приземни објекат, помоћна зграда-хладњача, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 4 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 484м² (објекат број 4, приземни објекат, помоћна зграда-хладњача, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 5 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 235м² (објекат број 5, приземни објекат, помоћна зграда-радничка кухиња, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 6 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 368м² (објекат број 6, приземни објекат, помоћна зграда-магацин, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 7 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 144м² (објекат број 7, приземни објекат, зграда пословних услуга, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 8 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 430м² (објекат број 8, приземни објекат, објекат пољопривреде-комора хладњаче и предпростор, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката),
- Број дела парцеле 9 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 16м² (објекат број 9, приземни објекат, графостаница, објекат има одобрење за употребу),
- Број дела парцеле 10 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 44м² (објекат број 10, приземни објекат, зграда пословних услуга-тунел хладњаче, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката),
- Број дела парцеле 11 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 661м² (објекат број 11, приземни објекат, зграда пословних услуга-хладњача, корисна површина 601м², грађевнска површина 636м², део објекта има одобрење за градњу, део објекта од 25м² нема одобрење за градњу) и
- Број дела парцеле 12 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 4826м²

Власник парцеле је Пољопривредно предузеће „ФРИГО ПАУН“ доо, Пожега, Пријановићи бб, у уделу 1/1. На парцели је у теретном листу уписано више терета- забележба првенственог реда и хипотека.

Власник свих објеката на парцели је Пољопривредно предузеће „ФРИГО ПАУН“ доо, Пожега, Пријановићи бб, у уделу 1/1. На сваком објекту је уписано више терета-забележба првенственог реда и хипотека.

2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-24258/2024 од 21.11.2024.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-29605/2024 од 12.11.2024.године, издата од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, према којој су на кат. парцели бр.1448/3 КО Пријановићи евидентирани подземни елекро водови 1кV и 10 кV.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је оверен Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.1448/3 КО Пријановићи, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР, октобар 2024. године.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 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) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном

случају катастарска парцела број 1448/3 КО Пријановићи има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

ИЗВОД ИЗ ИДР

Обухват пројекта чини грађевинска парцела површице 7854м², са постојећих 11 објеката који се задржавају. Пројектом је предвиђена реконструкција и надоградња објекта бр.1, спратности Пр+1.

Предметна парцела има директан приступ на некатегорисани пут, кат. парцела бр.1920 КО Пријановићи. Терен на ком је планирана изградња објекта је под благим нагибом, а на основу визуелног прегледа терена, може се закључити да на терену нема деформација и појава које указују на нестабилност терена.

Двориште је уређено растињем и стазама. Пешачки и колски прилаз објекту бр.1 налазе се са северне стране парцеле, а смештај за возила су обезбеђена паркинг места у оквиру парцеле.

Објекат број 1 – управни објекат је правилног облика, спратности П+1. Објекат је лоциран на делу парцеле ближе северној граници парцеле. У оквиру задатог габарита пројектовано је: на нивоу приземља – улазни хол, ходник, 4 канцеларије, кухиња и тоалет; на спрату – степениште са подестом, ходник, 3 канцеларије, кухиња са трпезаријом и тоалет.

Реконструкција и надоградња објекта бр.1 односи се на део где су делови објекта засечени, тако што се додају стубови и проширује приземље, а уједно и ојачава конструкција за извођење спрата. Такође, испред постојећег улаза у објекат додају се вертикалне комуникације, које ће повезати и омогућити приступ спрату. Уместо косог крова, поставља се раван непроходан кров.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Пословне зграде - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе, до 400м² и Пр+2, класификациони број 122011, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарска парцела број 1448/3 КО Пријановићи се налази изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

У оквиру Просторног плана општине је урађена Шема насеља за сеоско насеље Пријановићи.

Према **Шеми насеља Пријановићи**, катастарска парцела број 1448/3 КО Пријановићи се налази у грађевинском подручју, у простору које је дефинисано као остало земљиште, са наменом постојећа привреда.

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“, катастарска парцела број 1448/3 КО Пријановићи се налази у грађевинском подручју.

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“ и Шеми насеља Пријановићи, већи део кат. парцеле бр.1448/3 КО Пријановићи се налази унутар зоне ограничене изградње војног комплекса у Пријановићима „Јеминска стена“, док сам предметни објекат пресеца спољња граница зоне ограничене изградње.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 прехрамбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског 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).

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

Величина грађевинске парцеле

- у радној зони за комплексе минимално за слободностојећи производни и пословни објекти 1 500 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

- у радној зони за комплексе минимално 20,0m

Положај објекта у односу на регулацију и 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.

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

- 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 оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

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

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

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

Начин оградавања парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити 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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају 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 оградити зиданом оградом висине до 2,20 m.

- Паркирање и гаражирање возила

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

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

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 оградe 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.

Минимални степен комуналне опремљености по целинама и зонама

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта.

Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености за остала насеља

<i>водовод</i>	канализација (фекал.), водопрпусне септичке јаме	<i>кишна канализација</i>	<i>електро</i>	<i>телефон</i>	<i>топловод</i>	<i>гасовод</i>
+	+		+	+	пожељно	пожељно

* До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

За све интервенције на постојећим објектима и парцелама важе правила грађења.

Услови заштите за инфраструктурне системе

На предметној локацији и у близини исте се налази електроенергетска инфраструктура. Забрањена је изградња објеката у појасу заштите постојеће инфраструктуре.

Електроководи: Ширина појаса заштите далековода ван насеља одређује се у односу на јачину електровода и то:

Далековод 10 kV	Минимум 12m, обострано од осе далековода
Далековод 35 kV	Минимум 15m, обострано од осе далековода
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од осе далековода
Далековод 220 kV	Минимум 30m, обострано од осе далековода

ЗАШТИТА ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА И ПОТРЕБЕ ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Поред претходно датих правила за заштиту од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава према одредбама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник ПЦ", бр.111/2009, 92/2011 и 93/2012-измена) у спровођењу Плана обавезно је поштовање одредби Закона о одбрани ("Службени гласник РС", 116/7,88/09 и 104/09) и подзаконских аката за њихово извршавање.

На основу Закона о изменама и допунама закона о ванредним ситуацијама („СЛ гласник РС" бр.111/09, 92/2011 и 93/2012-измена) и члана 63. утврђени су услови и мере заштите од ратних дејстава за потребе израде Просторног плана општине Пожега.

На основу услова добијених од Министарства одбране Републике Србије, у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље, ("Службени лист СРЈ", број 39/95) на рефералној карти бр. 1 приказани су комплекси посебне намене. Око комплекса дефинисане су заштитне зоне (забрањене и ограничене градње) у подручју ППО Пожега. Величина зона је дата на секцијама у графичком прилогу Реферална карта број 3 „Туризам и заштита простора“.

За функционисање постојећих војних комплекса, поред обезбеђивања комуналних прикључака, неопходно је испунити и посебне услове који се односе на утврђивање безбедносних зона око комплекса неопходних за њихову безбедност.

Зоне забрањене градње подразумевају потпуну забрану било какве градње.

Зоне ограничене градње подразумевају забрану изградње објеката који могу угрозити намену и безбедност комплекса и да пре приступања изради планске документације хијарахијски нижег нивоа, као и за случајеве непосредног издавања урбанистичких услова и пре изградње било каквих објеката обавезна је сагласност Министарства одбране.

У обухвату Плана налазе се перспективни војни комплекси: "Краљев сто" (зона забрањене градње 200m, зона ограничене градње 1000m), "Владе Радовановић" (зона забрањене градње 50m) и "Јеминска стена (зона забрањене градње 50m, зона ограничене градње 400m). Перспективне војне комплексе је потребно штитити прописаном зоном затите око комплекса.

Заштита животне средине

- Уколико се на локацији планира делатност која може угрозити стање животне средине, пре подношења пријаве радова потребно је извршити процену утицаја планираног објекта на животну средину и спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Процена утицаја на животну средину јесте превентивна мера заштите животне средине заснована на изради студија и спровођењу консултација уз учешће јавности и анализи алтернативних мера, са циљем да се прикупе подаци и предвиде штетни утицаји одређених пројеката на живот и здравље људи, флору и фауну, земљиште, воду, ваздух, климу и пејзаж, материјална и културна добра и узајамно деловање ових чинилаца, као и да се утврде и предложе мере којима се штетни утицаји могу спречити, смањити или отклонити имајући у виду изводљивост тих пројеката. Влада Републике Србије прописује листу пројеката за које је обавезна процена утицаја и листу пројеката за које се може захтевати процена утицаја.

Надлежни орган за заштиту животне средине одлучује о потреби процене утицаја. Носилац пројекта за који се може захтевати процена утицаја подноси захтев за одлучивање о потреби процене утицаја надлежном органу за заштиту животне средине.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту (објекат бр.1 на копији плана)

- Врста планираних радова: реконструкција, доградња и надградња
- Намена објекта: пословни објекат – управна зграда у оквиру постојећег производног комплекса
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: приземље – улазни хол, ходник, 4 канцеларије, кухиња и тоалет; спрат – степениште са подестом, ходник, 3 канцеларије, кухиња са трпезаријом и тоалет.
- Спратност постојећег објекта: П - приземље
- Спратност планираног објекта: П+1
- Укупна БРГП објекта надземно: постојећи објекат 83,00м²

будући објекат 243,20м²

- Укупна НЕТО површина: постојећи објекат 73,19м²

будући објекат 185,03м²

- Површина приземља (брuto): постојећи објекат 83,00м²

будући објекат 121,60

- Површина земљишта под објектима на парцели/заузетост: постојећа 3028м²

будућа 3066,60м²

- БРГП свих објеката на парцели/изграђеност: постојећа 3028м²

будућа 3188,20м²

- Висина објекта (слеме): постојећи објекат-слеме 5,50м

будући објекат-венац 6,30м

- Спратна висина: постојећи објекат: 2,80м

будући објекат: приземље 2,80м, спрат 3,0м

- Облик крова, кровне равни: постојећи објекат: кос четвороводни кров

будући објекат: раван кров

- Врста обраде крова: према ИДР
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР
- Положај објекта на парцели: постојећи објекат бр.1
- Приступ објекту: постојећи приступ производном комплексу
- 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

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 Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 7854м²
- површина под објектима (постојеће+планирано): 3066,6м²
- индекс заузетости: 39,04% (< 50%-максимални коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 30% површине парцеле.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму 6 паркинг места на 1000м² објекта производне намене : 14 паркинг места на 1000м² објекта пословне намене. У конкретном случају за целокупа комплекс потребно је обезбедити 19 паркинг место и простор за паркирање камиона. ИДР-ом ј предвиђено 8 паркинг места.

Ограђивање

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улиц (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једн грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објект на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградњ потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичк стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде/контејнере смештене на погодним приступним локацијама у склопу парцеле. Одлагање осталог генерисаног отпада – према посебним прописима.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ/ ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови прикључења на електро-енергетску инфраструктуру – нису прибављани у овој процедури, из разлога што је идејним решењем дефинисано да ће се за потребе реконструсаног и дограђеног објекта користити постојећи прикључак.

Услови прикључења на водовод/канализацију - нису прибављани у овој процедури, из разлога што је идејним решењем дефинисано да ће се за потребе реконструсаног и дограђеног објекта користити постојећи прикључци.

ЈП „Развојна агенција“ Пожега – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 10-675/24 од 11.12.2024.године.

Министарство одбране – предметна локација се налази у зони ограничене изградње која је успостављена око војног комплекса "Јеминска стена" у Пријановићима. Према обавештењу број 21358-4 од 20.12.2024.године, издатом од стране надлежног Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, Београд, дата је сагласност за планиране радове на објекту бр.1, у свему према достављеном идејном решењу.

Сви наведени 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 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.

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Увидом у Идејно решење констатовано је да није предвиђено уклањање објеката.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.1448/3 КО Пријановићи (Лист непокретности број 450 КО Пријановићи) је укупне површине 7854м², према врсти земљишта се води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а према начину коришћења земљишта се води као земљиште под зградом и другим објектом у површини укупно 3028м² (делови парцеле 1-11) и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 4826м² (број дела парцеле 12), па се констатује да је извршена промена намене земљишта за целу катастарску парцелу.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити сагласност Општине Пожега као власника кат. парцеле бр.1920 КО Пријановићи, за извођење планиране доградње на удаљености мањој од планом предвиђене (грађевинска линија је на удаљености 5м од регулације).
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити сагласност хипотекарног повериоца у складу са чланом 17. став 1 Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015).
- Сходно члану 6. став 3. 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 грађевинске дозволе доставити решење о сагласности на План управљања отпадом.
- Графички прилог ситуације у пројекту за грађевинску дозволу допунити потребним бројем паркинг места (19 паркинг места у односу на изграђеност целокупног комплекса), као и положајем објекта септичке јаме за прихватање отпадне воде из објекта.
- Уколико за изградњу септичке јаме није издато одобрење-решење по члану 145. Закона о планирању и изградњи, уз захтев за издавање грађевинске дозволе за планиране радове, у инвестиционо-техничкој документацији приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати је на графичком прилогу ИДР-а, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за пословни објекат.
- 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.
- У пројекту за грађевинску дозволу исправити техничке грешке из ИДР (нпр. у ГС ИДР: КО Веселиновац, општина Ваљево, проценат зелених површина на локацији, број паркинг места, урбанистички коефицијенти-обрачунати површине свих објеката на парцели и сл.)
- Према Копији катастарског плана водова број 956-307-29605/2024 од 12.11.2024.године, издата од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.1448/3 КО

Пријановићи у њеном североисточном делу је евидентиран подземни електро вод на удаљености приближно 1,6м од објекта бр.1. Према ИДР није предвиђена доградња објекта према подземном каблу. При извођењу радова и манипулацији на градилишту водити рачуна да не дође до оштећења постојећег електро-вода.

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 које је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.1448/3 КО Пријановићи, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР, октобар 2024. године
- Докази о уплати такси (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 42/2024-ИДР, Пожега, октобар 2024.године, урађено од стране СГР „Arm Пројект“ Пожега, Добривоје Стевановић ПР, [REDACTED], одговорни пројектант Добривоје Стевановић, диг, број лиценце 310 L601 12
- Пуномоћје

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- 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).

14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Графички прилог бр.1 – ситуација из ИДР-а

- Сви наведени услови имаоца јавних овлашћења у целости и истоветној и идентичној садржини

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 42/2024-ИДР, Пожега, октобар 2024.године, урађено од стране СГР „Arm Projekt“ Пожега, Добривоје Стевановић ПР, ██████████, одговорни пројектант Добривоје Стевановић, диг, број лиценце 310 L601 12

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Драгана Милановић, дипл. правник

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

