



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

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

Е-писарница: 000095032 2025 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-35507-LOC-2/2025

26.02.2025.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега решавајући по захтеву инвеститора Производња колача „ЖУНИЋ“ Пожега, Владан Жунић ПР, [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 изградњу специјализованог складишта спратности П+1

на катастарској парцели број 891/2 КО Тврдићи

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1.1 Према електронски прибављеним подацима из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 13.02.2025.године, катастарска парцела бр.891/2 КО Тврдићи (Лист непокретности број 563 КО Тврдићи) је укупне површине 5738м², 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 137м² (објекат број 1, породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, број етажа приземље 1),
- Број дела парцеле 2 - земљиште уз зграду и други објекат у површини 500м² и
- Број дела парцеле 3 – ливада 4. класе у површини 5101м².

Сувласници на парцели и објекту су Жунић (Миладин) Владан, приватна својина, удео – заједничка имовина супружника 1/1 и Пановић (Милан) Ана, приватна својина, удео – заједничка имовина супружника 1/1.

1.2 У поступку обједињене процедуре није прибављана копија катастарског плана, јер је у оквиру документације за израду локацијских услова инвеститор доставио Копију катастарског плана за кат. парцелу бр.891/2 КО Тврдићи, број 952-04-145-26916/2024 од 15.01.2025.године, издату од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-689/2025 од 17.01.2025.године, издата од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, према којој су на кат. парцели бр.891/2 КО Тврдићи евидентирани подземни водови: водоводна мрежа и телекомуникациони водови.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је оверен Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.891/2 КО Тврдићи, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР из фебруара 2024. године, оверен од Небојша З. Ђедовић, срук. инж. геодез., геодетска лиценца II реда бр.02 0888 23. Према КТ плану, на предметној парцели је изграђен стамбени објекат П+1+Пк и надземни електро вод (један стуб и ваздушни вод).

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 891/2 КО Тврдићи 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

Пројектом се предвиђа нова градња специјализованог складишта на катастарској парцели бр.891/2 КО Тврдићи, на предметној парцели постоји стамбени објекат који се уклања. Обухват пројекта чини грађевинска парцела површине 5.738 м². Пројектом је предвиђена изградња специјализованог складишта, спратности Пр+1.

Предметна парцела има директан приступ на саобраћајницу која се налази на кат. парцелама 2068 у КО Здравчићи и 1061 у КО Тврдићи. 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 налазе се са јужне стране парцеле, а смештај за возила је обезбеђен у виду паркинг места у оквиру парцеле. Стазе и тротоари су асфалтирани.

Специјализовано складиште је правилног облика, спратности Пр+1. Објекат је лоциран на северозападном делу парцеле. Нето површина објекта је: 1.351,21 м², док је бруто површина објекта је: 1.456,82 м².

Објекат је предвиђен за смештај и прераду орашастих производа. Референтна висинска кота је кота приземља ±0.00, она је издигнута +0.10м од коте терена.

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 Затворена складишта, Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500 м² и П+1, класификациони број 125221, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.

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

Катастарска парцела број 891/2 КО Тврдићи 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 није рађена шема насеља за сеоско насеље Тврдићи.

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“, катастарска парцела број 891/2 КО Тврдићи са становишта режима коришћења земљишта спада у површине остале намене и у оквиру је грађевинског реона са наменом постојећи изграђени простор - рурално становање и компатибилне намене.

Према Рефералној карти бр.2 ППО Пожега – „Мрежа насеља и инфраструктура“ катастарска парцела број 891/2 КО Тврдићи се налази уз општински пут I реда бр.12, док се у непосредној близини налази подземна инфраструктура – ТТ каблови и канализациона мрежа, и северно од предметне локације магистрални гасовод на приближној удаљености од 44м од најсеверније тачке катастарске парцеле.

Према Рефералној карти бр.3 ППО Пожега – „Туризам и заштита простора“, катастарска парцела број 891/2 КО Тврдићи се налази у Руралној зони запад – Скрапеж.

Доминантна намена грађевинског земљишта, које није јавно, је становање или туризам или производња-пословање, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, паркинзи и гараже, уређене зелене површине, сви објекти јавних служби и верски објекти.

НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

Регулационе и грађевинске линије

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

- Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута и за државне путеве I реда износи 20м, за државне путеве II реда износи 10м, док за путеве општинског ранга износи 5м.

Правила за изградњу и уређење – рурално становање

- Објекти становања (руралног становања) могу бити:
 - објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
 - објекти породичног становања,
 - објекти руралног становања (са економским двориштем),
 - објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.
- У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:
 - стамбени објекти (намена искључиво становање);
 - објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
 - пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
 - економски објекти за потребе руралног становања;
 - помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- **Могуће пратеће намене становању:** делатности, трговина, занатство, угоститељство, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.
- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.
- Минимална величина грађевинске парцеле у зони руралног становања (са економским двориштем) за све врсте изградње је 800 м².
- Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 м².
- На парцелама преко 800м², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.
- Минимална величина парцеле за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне:

• пословање и услуга	600м ²
• мање производње (А и Б категорије)	800м ²
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојећи објекат руралног становања (са економским двориштем) је 20,0м.
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је:

■ за објекте пословања и услуга	16 m
■ за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....	18m
■ за слободностојеће објекте мање производње.....	20m
- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30% (са економским објектима до 60%)

- Највећа дозвољена спратност стамбеног објекта у зони руралног становања, као и за појединачне парцеле (изван радних зона) објекта пословања и мешовитог пословања је П+1+Пк.

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

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

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

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

- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена је:

- рурално становање 30%
- пословне, производне и комерцијалне делатности 30%

- Кота приземља: кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објекта 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).

- Испади: испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надрстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m.
- Спољне степенице: отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Степенице које савладавају висину већу од 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део дворишта не могу ометати пролаз или друге функције дворишта.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг места (ПМ) или гаражних места одређује се у зависности од врсте објекта и то:
- за стамбени објекат 1 ПМ/70м² корисног простора (1 ПМ/стану)

- за производни објекат 6 паркинг места/1000м² корисне површине објекта
- за пословни објекат 14 паркинг места/1000м² корисне површине објекта

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.

- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.
- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Ограђивање: грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

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.

* 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.

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 објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: рушење постојећег стамбеног објекта и изградња специјализованог складишта
- Намена објекта: специјализовано складиште
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: магацини, пратеће просторије (канцеларије, оставе, чајна кухиња, трпезарија, тоалети, ходник и сл.)
- Спратност објекта: П+1
- Укупна БРГП надземно: 1456,82 м²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 1456,82 м²
- Укупна НЕТО површина: 1351,21 м²
- Површина приземља БРУТО: 849,10 м²
- Површина земљишта под објектом (заузетост): 849,10 м²
- Висина објекта (слеме): 11,17 м
- Спратна висина: приземље 4,60 м
- Број паркинг места: према ИДР 17 паркинг места
- Облик крова, кровне равни: према ИДР, двоводни коси кров
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ парцели и објекту: директан са општинског локалног пута (кат. парцела бр.1061 КО Тврдићи) који тангира локацију са јужне стране
- 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 објекта 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: 5738м²
- површина под објектом -планирано: 849,10м²
- индекс заузетости: 14,80% < 30% дефинисано 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. У конкретном случају потребно је обезбедити 9 паркинг места и простор за паркирање камиона теретног возила. У ИДР је предвиђено 17 паркинг места.

Ограђивање

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентној оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу с отварати ван регулационе линије.

- 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.

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, односно у контејнере смештене на погодној (приступној) локацији у склопу парцеле. Одлагање евентуалног осталог

генерисаног отпада – према посебним прописима.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ/ ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање бр.2561200-D-09.18.-38250/2-2025 од 04.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Услови за прикључење од надлежног предузећа нису прибављани у овој процедури, из разлога што је идејним решењем дефинисано да ће се снабдевање планираног објекта електричном енергијом вршити изградњом соларних панела или путем агрегата.

Сходно обавезама прописаним у прибављеним Условима за пројектовање, потребно је да инвеститор пре издавања грађевинске дозволе прибави сагласност енергетског субјекта, која се издаје ван обједињене процедуре, по испуњености услова енергетског субјекта, а које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Такође, инвеститор је у обавези да испоштује и додатне услове за извођење радова на изградњи објекта прописане тачком 2. Услови за пројектовање и то:

2.1 Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;

2.2 Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електро-енергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон;

2.3 Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице;

2.4 У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Водоводна и канализациона мрежа - у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење Број: 1300/1 од 18.02.2025.године, издатим од надлежног ЈКП „Наш Дом“ Пожега и приложеним у ЦЕОП 25.02.2025.године. Према датим условима на локацији постоји прикључак на водоводну мрежу, чији се положај мора прилагодити новом објекту. На предметној локацији не постоји канализациона мрежа, па се одвођење отпадних вода мора решити изградњом септичке јаме.

Услови прикључења на општински пут – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење Зав. Број: 10-31/25 од 23.01.2025.године, издатим од надлежног

ЈП „Развојна агенција“ Пожега.

Сходно обавезама прописаним у прибављеним Условима за пројектовање неопходно је испунити следеће:

- Омогућити несметано прикупљање и спровођење површинских вода које долазе са околних површинских равни;
- Улаз и излаз са катастарске парцеле бр.891/2 КО Тврдићи мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на јавни пут;
- На укључењу на локални пут Пожега-Здравчићи-Луново Село поставити знак СТОП и зауставну линију како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају.

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима деловодни број: 27407/2-2025 БТ од 29.01.2025.године, издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД - Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

У предметним условима наведено је да се на локацији налазе магистрални оптички и бакарни телекомуникациони каблови и други ТК објекти који су геодетски снимљени. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања објеката и функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова , након издавања локацијских услова, а пре подношења захтева за грађевинску дозволу, потребно је ОБАВЕЗНО у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ад (у акту су наведена лица и телефони за контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова, како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других предузећа.

Уколико предметна изградња буде условљавала 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, изради 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 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 па 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 и евиденцију катастра непокретности, констатовано је да на локацији постоји стамбени објект који је потребно уклонити ради планиране изградње.

Рушење објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу планираног објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Други начин је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта, а пре пријаве радова за изградњу планираног објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се следеће:

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.891/2 КО Тврдићи (Лист непокретности број 563 КО Тврдићи) је укупне површине 5738м², према врсти земљишта се води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а према начину коришћења земљишта се води на следећи начин:

3. Број дела парцеле 1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 137м² (објект број 1, породична стамбена зграда, објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, број етажа приземље 1),
4. Број дела парцеле 2 - земљиште уз зграду и други објект у површини 500м² и
5. Број дела парцеле 3 – ливада 4. класе у површини 5101м².

Имајући у виду да се планира уклањање постојећег објекта површине 137м² и изградња специјализованог складишта површине 849,10 м², као и да се део кат. парцеле бр.2 у површини од 500 м² води као земљиште уз зграду и други објекат, потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за још 2200м² да би се испоштовао урбанистички услов степена заузетости из планског акта (максимални коефицијент заузетости парцеле 30%).

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити доказ о решеним имовинско правним односима на парцели.
- Сходно Условима за пројектовање бр.2561200-D-09.18.-38250/2-2025 од 04.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити сагласност енергетског субјекта, која се издаје ван обједињене процедуре, по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Такође, инвеститор је у обавези да испоштује и све друге услове за извођење радова на изградњи објекта прописане тачкама 2.1 – 2.4 и остале обавезе дефинисане овим актом.

- У техничкој документацији и при извођењу радова у свему испоштовати Техничке услове за пројектовање и прикључење Зав. Број: 10-31/25 од 23.01.2025.године, издате од надлежног ЈП „Развојна агенција“ Пожега.
- Сходно Техничким условима деловодни број: 27407/2-2025 БТ од 29.01.2025.године, издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД - Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, радовима не сме доћи до угрожавања објеката и функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова , након издавања локацијских услова, а пре подношења захтева за грађевинску дозволу, потребно је ОБАВЕЗНО у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ад (наведена лица и телефони за контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова, како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других предузећа.

Уколико предметна изградња буде условљавала 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, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

Такође, инвеститор је у обавези да испоштује и све друге услове и обавезе прописане овим условима.

- Сходно издатим условима ЈП „Телеком Србија“, уколико се приликом изласка службених лица на терен испостави да је у циљу изградње планираног објекта потребно изместити подземне ТК каблове или друге објекте електронских комуникација, уз захтев за грађевинску дозволу приложити Уговор са надлежним јавним предузећем.
- Сходно Техничким условима за пројектовање и прикључење Број: 1300/1 од 18.02.2025.године издатим од надлежног ЈКП „Наш Дом“ Пожега потребно је изместити постојећи водоводни прикључак у складу са позицијом планираног објекта. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити Потврду ЈКП „Наш Дом“ Пожега да је измештање водоводног прикључка извршено, односно изјаву инвеститора да ће потребно измештање извршити до пријаве радова, у ком случају се Потврда надлежног предузећа да је измештање извршено прилаже уз пријаву радова.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити доказ о уплати за промену намене дела парцеле у површини од 2200 м² из пољопривредног у грађевинско земљиште.
- 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. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Уколико на парцели не постоји септичка јама за чију је изградњу издато одобрење за грађење и/или чији капацитет није адекватан за прихват отпадне воде из планираног објекта, уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта, у инвестиционо-техничкој документацији приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати је на графичком прилогу ПГД-а, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за објекат складишта.
- 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 пројектној документацији (ПГД) извршити исправку прорачунатог индекса заузетости, као и допуну која се односи на паркирање теретног возила (камиона) на графичком прилогу – ситуацији ПГД.

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.891/2 КО Тврдићи, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР из фебруара 2024. године, оверен од Небојша З. Ђедовић, срук. Инж. геодез., геодетска лиценца II реда бр.02 0888 23. Према КТ плану, на предметној парцели је изграђен стамбени објекат П+1+Пк и надземни електропровод (један стуб и ваздушни вод).
- Докази о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 41/2024-ИДР, Пожега, октобар 2024.године, урађено од стране СГР „Arm Projekt“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Добривоје Стевановић, диг, број лиценце 310 L601 12
- Пуномоћје
- Копија плана парцеле
- Решење Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управе за аграрна плаћања, број 003071934 2024 14846 005 000 327 002 од 21.11.2024.године, о упису у регистар пољопривредних газдинстава

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://ceor.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 технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 41/2024-ИДР, Пожега, октобар 2024.године, урађено од стране СГР

„Arm Projekt“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Добривоје Стевановић,
диг, број лиценце 310 L601 12

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,
Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх.

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
(ситуација из Идејног решења)

