



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Пожега  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350–173/2020  
ROP-POZ-16872-LOC-1/2020  
28.08.2020. године  
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Обрадовић Милуна ПР, Радња за припрему производа за тржиште ВИС „Фриго“ Висибаба, [REDACTED], [REDACTED], поднетог преко пуномоћника „Теминг плус“ доо Пожега, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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 и 9/2020) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу затвореног складишта – магацина  
на кат. парцели бр.940/1 КО Висибаба и 938 КО Висибаба

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 16.07.2020.године, обухваћене катастарске парцеле воде се на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.940/1 КО Висибаба** (број листа непокретности 2115 КО Висибаба) се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 5. класе у површини од 1413м<sup>2</sup>.

Власник парцеле је Обрадовић (Миломир) Милун из Висибабе, [REDACTED], обим удела 1/1.

- **катастарска парцела бр.938 КО Висибаба** (број листа непокретности 2116 КО Висибаба) се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по начину коришћења и катастарској класи води као:

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 91м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 40м<sup>2</sup> (помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за изградњу),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 245м<sup>2</sup> (зграда пословних услуга-хладњача, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 260м<sup>2</sup> (помоћна зграда-део, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката),

- земљиште под зградом и другим објектом у површини од 86м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката) и

- пашњак 5. класе у површини од 2109м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 2831м<sup>2</sup>. Сувласници парцеле су Обрадовић (Милојко) Миломир из Висибабе, [REDACTED], обим удела 2620/2831 и Обрадовић (Миломир) Милун из Висибабе, [REDACTED], обим удела 211/2831.

Власник свих објеката на парцели је Обрадовић (Милојко) Миломир из Висибабе,

**1.2** Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-9754/2020 од 17.07.2020.године, на катастарским парцелама бр.938 и 940/1 КО Висибаба је евидентирана подземна инфраструктура – водоводна мрежа. Предметна инфраструктура је изграђена западним делом парцела, већим делом паралелно са постојећим путем, док је изградња предвиђена у централном и источном делу парцеле.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из априла 2020. године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, оверен квалификованим електронским потписом и личним лиценцама геодета, али није оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације. Према поменутом КТ плану, кат. парцела бр.940/1 КО Висибаба није изграђена, док је кат. парц. бр.938 КО Висибаба изграђена. На истом је нацртан и предлог измене границе између поменуте две парцеле, за који није завршена процедура и који није проведен у катастру.

**1.4** Катастарске парцеле бр.940/1 и 938, обе у КО Висибаба имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, те испуњавају услове за грађевинску парцелу.

Међутим, према приложеној ситуацији у ИДР, планира се изградња објекта на две парцеле, што се може изузетно и одобрити, уз обавезу формирања грађевинске парцеле до употребне дозволе.

Спровођењем Предлога измене границе између кат. парцеле бр.938 КО Висибаба и кат. парцеле бр.940/1 КО Висибаба који је приказан на приложеном КТ плану, дефинисано је померање границе између парцела тако да планирани објекат у целости припада кат. парцели бр.940/1 КО Висибаба (у тренутном стању локацијски услови се издају тако да се објекат гради на обе парцеле – кат. парц. бр.940/1 и 938 КО Висибаба). Измена границе катастарске парцеле се планира у циљу формирања грађевинске парцеле и добијања употребне дозволе у складу са Законом. Након спровођења овог поступка повећаће се површина кат. парцеле бр.940/1 КО Висибаба, те ће и у том случају кат. парцела бр.940/1 КО Висибаба испуњавати услове за грађевинску парцелу.

## **2. Подаци о класи и намени објекта**

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта, Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.*

## **3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега**

- Катастарске парцеле бр.938 и 940/1, обе у КО Висибаба се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према графичком прилогу просторног плана - Шеми насеља сеоског насеља Висибаба, катастарска парцела бр.940/1 КО Висибаба припада грађевинском подручју са наменом планирано рурално становање, док кат. парцела бр.938 КО Висибаба припада грађевинском подручју са наменом постојеће рурално становање.

- 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, док за путеве општинског ранга износи 5м.

- Правила за изградњу и уређење: 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 и
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30%, а за рурално становање са економским објектима је 60%.
- За објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).
- 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.
- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене: минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за појединачне пословне објекте (ван радне зоне) је минимално 16 m.
- Минимална површина парцеле за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 

- пословање и услуга	600m <sup>2</sup>
- мање производње (А и Б категорије)	800m <sup>2</sup>
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Против-пожарни пут: Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне намене.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 20% зеленила, са зеленим заштитним појасом минималне ширине 5,0m по ободу парцеле, према другим наменама.
- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

#### **4. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

##### **4.1 Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: специјализовано складиште
- Величина објекта: 9,72 x 8,44m
- Садржај објекта: магацин 1, магацин 2
- Спратност објекта: П (приземље)

- Површина под објектом (брuto): 82,04м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 82,04м<sup>2</sup>
- Нето површина објекта: 70,93м<sup>2</sup>
- Спратна висина: 3,20м
- Висина објекта (слеме): 4,51м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: двоводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

#### 4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- 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.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отворати ван грађевинске парцеле.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне намене што у конкретном случају износи минимално 1 паркинг место. Такође обезбедити паркинг за утоварна/истоварна возила у оквиру парцеле.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

**- свеукупно на обе кат. парцеле, са постојећим објектима и са будућим објектом на парцелама:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 18,94 %
- индекс изграђености на парцели 0,19

**- на будућој, хипотетичкој парцели која још увек није формирана, са изградњом планираног објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 5,05 %
- индекс изграђености на парцели 0,05

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је постојећи, директан са некатегорисаног пута (кат. парцела бр.983 КО Висибаба), који тангира парцелу са западне стране.

**Водовод и канализација** – Према ИДР, у планираном објекту нису предвиђене инсталације водовода и канализације, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-223525-20 од 18.08.2020.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак<sup>4</sup>

планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и додатне услове које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д-09.20.- 223525-20 -УГП од 18.08.2020.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

## **6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења**

- Нема објеката за уклањање.

## **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Имајући у виду да је најмања површина грађевинске парцеле за појединачне пословне објекте (пословање и услуга) у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално 600м<sup>2</sup>, то је и минимална површина парцеле за коју треба да буде извршена промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

## **8. Посебни услови**

**8.1** Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и („Службени 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 и 9/2020) обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу у складу са Законом.

**8.2** Због удаљености планираног објекта (која је мања од минималне удаљености између објеката која је планом дефинисана) од постојећег објекта на кат. парц. бр.938 КО Висибаба, као и због мање удаљености од пројектоване међе која ће се успоставити након исправке границе парцеле, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност власника кат. парцеле бр.938 КО Висибаба.

**8.3** У складу са чланом 57 став 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл.гл.РС бр.73/2019), геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране геодетске организације са одговарајућом лиценцом. Приложени катастарско-топографски план из априла 2020. године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, није оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације, па је пре поступка добијања грађевинске дозволе потребно оверити КТП у складу са Законом.

## **9. 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.

## **10. 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.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се<sup>5</sup>

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/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. 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.73/2019) и доказ о власништву.

#### **11. Поука о правном средству**

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

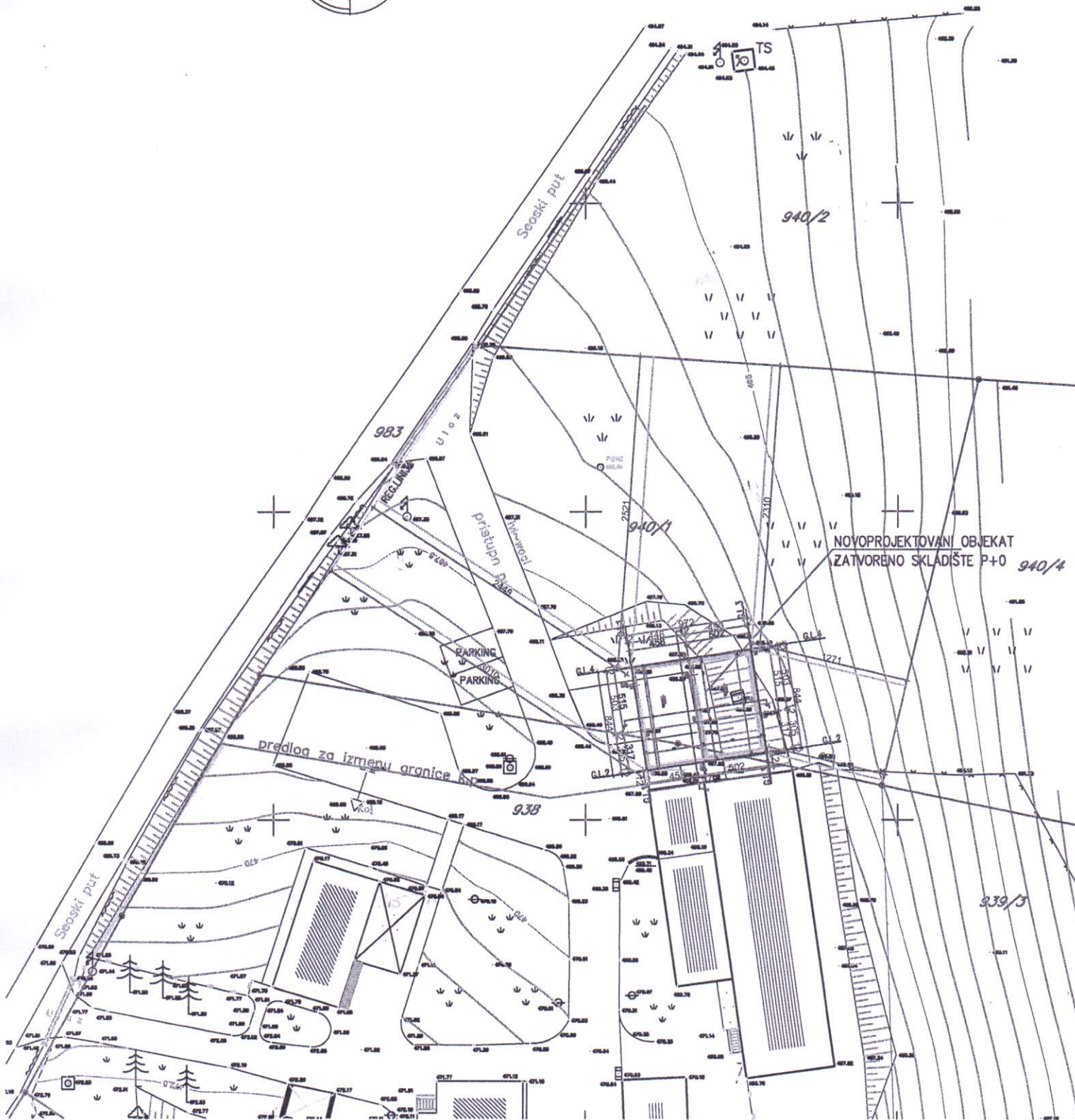
**Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1 и Идејно решење за изградњу затвореног складишта – магацина на кат. парц. бр.940/1 и 938 КО Висибаба, ИДР 6/20-0, мај 2020.године, урађено од „ТЕМИНГ ПЛУС“ Ариље.**

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

НАЧЕЛНИК ОУ,  
Мирослав Ковачевић, дипл. правник

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу затвореног складишта – магацина  
на кат. парцели бр.940/1 КО Висибаба и 938 КО Висибаба



ROP-POZ-16872-LOC-1/2020

03 број 350-173/2020 од 28.08.2020.године

Оверава: