



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Пожега  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350–265/2020  
ROP-POZ-19791-LOC-2/2020  
19.02.2021. године  
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Самосталне производно услужне радње „ПАНПЛАСТ“ Радовци, Младен Пановић ПР, Радовци бб, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Даничић Костантина из Пожеге, ул. Болничка 25, [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 финалних производа  
на кат. парцели бр.71 КО Радовци

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 22.01.2021.године, катастарска парцела бр.71 КО Радовци (број листа непокретности 479 КО Радовци) се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 1. класе у површини од 4500м<sup>2</sup>, њива 2.класе у површини 4069м<sup>2</sup> и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 3000м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 11569м<sup>2</sup>. Сувласници парцеле су „ПАНПЛАСТ“ СПУР, Радовци, [REDACTED], са обимом удела 3000/11569 и Милићевић (Милијан) Периша из Радоваца, [REDACTED], са обимом удела 8569/11569.

**1.2** Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-15222/2020 од 08.10.2020.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.71 КО Радовци постоји подземни ПТТ кабл на јужном делу парцеле, постављен уз саму границу парцеле према путу, на делу где се овим актом не планира изградња.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из мај 2020.године, израђен од „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“ Зоран Ђојбашић ПР, оверен печатом фирме, као и квалификованим електронским потписом и личном лиценцом геометра који је извршила снимање.

**1.4** Увидом у приложени катастарско-топографски план и документацију овог Одељења утврђено је да је на предметној локацији изграђен објекат и да је за његову изградњу издато Решење о грађевинској дозволи за изградњу радионице 03 број 351-5/2015 од 24.02.2015.године и Потврда о пријави радова 03 број 351-86/2015 од 15.05.2015.године.

**1.5** Катастарска парцела бр.71 КО Радовци има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава 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

- Катастарска парцела бр.71 КО Радовци се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у графичком прилогу ППО Пожега – Реферална карта бр.1 – Намена површина, предметна локација припада пољопривредном земљишту – обрадиве површине, и налази се између парцела постојећег изграђеног руралног становања. У складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (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 објекта основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, 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 објекта 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.

- 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 орјентације 1,5 m

– слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 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 стамбене2

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 или гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне намене, односно 6 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта производне 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: 12,00 x 21,00m
- Садржај објекта: једна просторија - магацин
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 252m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 252m<sup>2</sup>
- Нето површина објекта: 238,96m<sup>2</sup>
- Светла висина приземља: 4,50m
- Висина објекта (слеме): 5,76m
- 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, према ИДР
- 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 производни објекти и остали радни и пословни објекти могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m, тако да<sup>3</sup>

ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отворити 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 6 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта, што у конкретном случају износи минимално 2 паркинг места. Такође обезбедити паркинг за утоварна/истоварна возила у оквиру парцеле.

#### **4.2 Урбанистички показатељи**

##### **Постојеће стање:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 4,96 %
- индекс изграђености на парцели 0,05

##### **Будуће стање:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 7,74%
- индекс изграђености на парцели 0,08

#### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је постојећи, директан са општинског пута Луново Село – Пожега (кат. парцела бр.1116 КО Радовци), који тангира парцелу са јужне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 319/1 од 26.01.2021.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази на кат. парцели бр.71 КО Радовци.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-22740-21 од 08.02.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и све услове које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

**Наведени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део овог акта.**

#### **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 максимални индекс заузетости за рурално становање са економским објектима 60% и да се под објектима (постојећи и планирани објекат) на парцели налази приближно 830м<sup>2</sup>, то је потребно извршити промену намене у грађевинско земљиште за минимално 1400м<sup>2</sup>.

Увидом у податке о парцели из катастра, утврђено је да је за део парцеле у површини од 30 ари извршена промена намене у грађевинско земљиште, што задовољава урбанистичке услове изградње, **те није потребно у овом поступку вршити даљу промену намене.**

#### **8. Посебни услови**

- Потребно је у даљој разради инвестиционо-техничке документације допунити податке у главној свесци, а који се односе на БРГП постојећег објекта, у циљу прецизног рачунања урбанистичких параметара. Такође је потребно допунити и графички прилог „Ситуација“ у<sup>4</sup>

пројекту архитектуре, који треба да садржи комплетан приказ партерног уређења локације (објекат, паркинзи, интерне саобраћајнице, зеленило, комунални отпад, септичка јама и сл.).

#### **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 решења за извођење радова за изградњу помоћног објекта затвореног складишта – магацина финалних производа у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи 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 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://сеор.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 решења за извођење радова за изградњу помоћног објекта затвореног складишта – магацина финалних производа у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи 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, Идејно решење број 7/20, август 2020.године, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.**

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

