

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Пожега  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350–140/2019  
ROP-POZ-15481-LOC-1/2019  
01.07.2019. године  
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Предузећа „Радовић Ентеријер“ д.о.о. из Висибаве, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта мешовите намене –  
складишта са административним простором  
на катастарској парцели бр.1885/1 и 1886/1, обе у КО Висибабa

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** Према Изводу из листа непокретности број 2006 КО Висибабa, заводни број 952-04-145-8288/2019 од 17.06.2019.године, **катастарска парцела бр.1885/1 КО Висибабa** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште и остало земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као:

- земљиште под зградом 1 у површини 213м<sup>2</sup> (објекат занатства и личних услуга - производна хала, приземне спратности, део објекта има одобрење за градњу),
- земљиште под зградом 2 у површини 655м<sup>2</sup> (објекат занатства и личних услуга - производна хала, приземне спратности, део објекта има одобрење за градњу),
- ливада 5. класе у површини 5233м<sup>2</sup>,
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1546м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле износи 7647м<sup>2</sup>. Сувласници катастарске парцеле су Ршумовић Душанка, [REDACTED] (обим удела 5233/7647) и предузеће „Радовић Ентеријер“ доо Висибабa, [REDACTED], (обим удела 2414/7647). Држалац оба објекта на парцели је „Радовић Ентеријер“ доо Висибабa, [REDACTED].

Према Изводу из листа непокретности број 769 КО Висибабa, заводни број 952-04-145-8288/2019 од 17.06.2019.године, **катастарска парцела бр.1886/1 КО Висибабa** се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као ливада 5. класе у површини 1500м<sup>2</sup>.

Власник катастарске парцеле и држалац објекта је „Радовић Ентеријер“ доо Висибабa, [REDACTED].

**1.2** Према прибављеној Копији катастарског плана водова број 956-01-307-5001/2018 од 14.06.2019.године, на предметним парцелама је евидентиран ПТТ вод, на крајњем источном делу предметних катастарских парцела, где се не планира изградња објекта.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план од 20.05.2019.године, израђен и оверен од Геодетске агенције „Елипса“ из Ужица. Поменути катастарско-топографско план није приказао целу кат. парцелу бр.1885/1 КО Висибабa каква је формирана у катастру, нити су на кт плану приказане инсталације које према евиденцији катастра постоје на терену (ПТТ кабл).

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15) и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат *припада следећим класама:*
- *Затворено складиште – специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221, процентуално учешће 51%.*
- *Пословне зграде – за пословне, административне и управне сврхе, преко 400м<sup>2</sup> или П+2, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 122012, процентуално учешће 49%.*

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

- Предметна локација се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).
- Према Шеми уређења насеља Висибаба из Просторног плана општине Пожега, део кат. парцеле бр.1885/1 КО Висибаба припада грађевинском подручју са наменом руралног становања. Други део кат. парцеле бр.1885/1 КО Висибаба и кат. парцела бр.1886/1 КО Висибаба припадају постојећим пашњацима и ливадама, и налазе се тик до парцела које припадају постојећем изграђеном руралном становању. У складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана, може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).
- Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

- 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, 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 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.
- Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне) - пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као2

посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од мин. 600 m<sup>2</sup>.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине, као и делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

- 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, 6 паркинг места на 1000 m<sup>2</sup> корисне површине објекта производне намене.

- 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 индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати 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.

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- **Намена зоне:** зона руралног становања

- **Највећи дозвољени индекс заузетости:** 50%

- **Спратност:** максимално П+1+Пк;

- **Најмања површина грађевинске 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>

- **Најмања ширина фронта парцеле:** за појединачне пословне објекте минимално:

- за објекте пословања и услуга .....16m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања (становање са пословањем).....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

- **Регулациона и грађевинска линија:** Према условима изградње из просторног плана, на парцелама које су изграђене се за доградњу постојећег објекта задржава постојећа грађевинска линија. Простор дозвољене изградње (доградње објекта) - према графичком прилогу који је саставни део овог акта.

#### 4. Основни подаци о објекту/правила грађења

- Тип изградње: слободно стојећи објекат

- Намена објекта: приземље – магацин; спрат – административни простор

- Садржај објекта: приземље – магацин са степеништем, тоалет

спрат – канцеларије (укупно 5), конференцијска сала, чајна кухиња,

тоалет, ходник

- Позиција објекта: према графичком прилогу овог акта

- Величина објекта: 15 x 16m

- Површина под објектом (брuto): 242,30м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 484,60м<sup>2</sup>
- Спратност објекта: П+1 (приземље)
- Спратна висина: 3,4м у приземљу, 3м на спрату
- Висина објекта: 9,30м
- Облик крова, кровне равни: 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 став 1 тачка 9 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 (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом 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 1000м<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне намене, што за предметни објекат износи минимално 6 паркинг места за путничка возила. Потребно је обезбедити и приступ магацину, паркинг и манипулативни простор за теретна возила за допрему магацинске робе, као и приступ противпожарном возилу, и све то приказати на ситуацији пројекта за грађевинску дозволу.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле под објектима: постојећи	20,81 %
са доградњом	23,45 %
- индекс изграђености на парцели: постојећи	0,21
са доградњом	0,26

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ са јавне општинске саобраћајнице је индиректан преко асфалтираног пута који тангира локацију са северо-источне стране.

**Водовод и канализација** – Према идејном решењу користиће се постојећа водоводна мрежа пословног комплекса. Отпадне воде одвести у постојећи систем за одвођење отпадних вода (септичку јаму или канализацију уколико постоји).

**Електроенергетска мрежа** - Према идејном решењу планира се прикључак новог објекта на постојећу електро-мрежу пословног комплекса. Због постојања два надземна електро-вода на локацији (10 kV и НН електро вод), при изградњи планираног објекта потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Закон о енергетици (члан 218).

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

- Нема објеката за уклањање.

## **7. Заштита животне средине**

- /

## **8. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Имајући у виду површину локације (9147м<sup>2</sup>), површину постојећих објеката и будућег објекта на локацији (укупно 2145м<sup>2</sup>), максималну заузетост парцеле под објектима од 50%, на укупној локацији је потребно минимално 4290м<sup>2</sup> неплодног земљишта (под објектима и остало неплодно земљиште). Укупно неплодно земљиште на локацији је површине 3449м<sup>2</sup> (у неплодно земљиште је урачунато и земљиште под објектом бр.3 површине 1035м<sup>2</sup>), па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене у површини 740м<sup>2</sup>. Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

## **9. Посебни услови**

- Према идејном решењу планира се прикључак новог објекта на постојећу електро-мрежу пословног комплекса. На локацији постоје два надземна електровода - 10 kV и НН електро вод, који нису евидентирани на копији катастарског плана водова који је прибављен од надлежног катастра. При изградњи планираног објекта потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр.18/1992) и Закон о енергетици (члан 218), односно испоштовати прописана заштитна удаљења или дислоцирати постојећи електро-вод према условима надлежног предузећа.

- Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу у складу са Законом.

## **10. Рок важности локацијских услова**

- Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## **11. 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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/> као и <http://gradjevinskedomozvole.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.72/2018) и доказ о власништву.

## **12. 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:

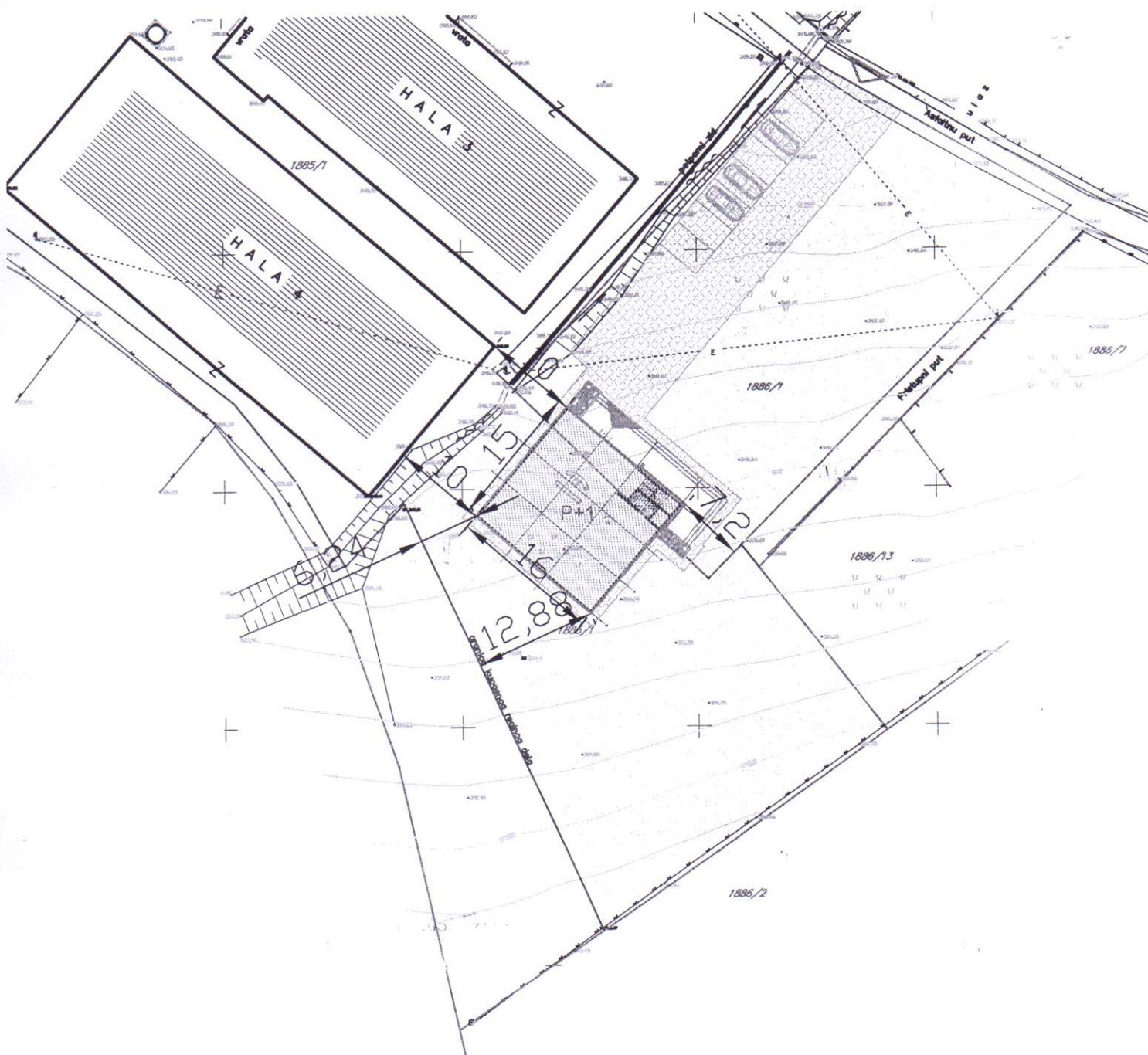
1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење „Специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама, спратности П+1, на кат. парцелама број 1885/1 и 1886/1 КО Висибаба“ број 8/2019-ИДР, Пожега, мај 2019.године, урађено од „ГИТЕР“ доо Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу пословног објекта мешовите намене –  
складиште са административним простором  
на катастарској парцели бр.1885/1 и 1886/1, обе у КО Висибаба



7

**ROP-POZ-15481-LOC-1/2019**  
03 број 350-140/2019 од 01.07.2019.године  
Оверава: