

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Пожега  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350–21/2019  
ROP-POZ-1952-LOC-1/2019  
18.03.2019. године  
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Вуколић Срећко из Ариља, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Новаковић Војислава из Београда [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 и 83/2018) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословних објеката (канцеларија и складиште)  
на катастарској парцели бр.516/1 КО Милићево Село

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

1.1 Према Препису листа непокретности број 160 КО Милићево Село, заводни број 952-01-1563/2018 од 22.10.2018.године, **катастарска парцела бр.516/1 КО Милићево Село** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 3.класе у површини 4919 м2. Власник катастарске парцеле је Филиповић Миле (Милојко) из Годовика, [REDACTED].

1.2 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-01-307-946/2019 од 12.02.2019.године, издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, преко кат. парцеле бр.516/1 КО Милићево Село је евидентиран водовод (магистрални водовод „Рзав“, Ø1200), тик уз источну границу парцеле и ПТТ вод тик уз западну границу парцеле.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план од 22.10.2018.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Душко Милутиновић ПР, [REDACTED], оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације и потписан квалификованим електронским потписом од стране пуномоћника.

Према поменутом катастарско-топографском плану, катастарска парцела је неизграђена.

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

- Према поднетом захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекти *припадају класи:*

**ОБЈЕКАТ „А“ – Пословне зграде, до 400м2 и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 122011.**

**ОБЈЕКАТ „Б“ – Затворена складишта – Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м2 и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221.**

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

- Катастарска парцела број 516/1 КО Милићево Село налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега, катастарска парцела број 516/1 КО Милићево Село налази се у радној зони, у **планираном грађевинском подручју** са наменом мешовито пословање (производња, пословање). 1

- 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
  - Намена: пословни и производни објекти
  - Највећи дозвољени индекс заузетости: 60%
  - Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,0
  - Спратност: максимално П+1; објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
  - Најмања површина грађевинске парцеле: у радној зони минимално 1500м<sup>2</sup> (за слободностојеће производне и пословне објекти)
  - Најмања ширина фронта парцеле минимално 20м
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Противпожарни пут: Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта који не може бити ужи од 3,5м за једносмерну комуникацију, односно 6м 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 1000м<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне 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 зиданом оградом висине до 2,20м.
- 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 планираним објектима**

###### **ОБЈЕКАТ А**

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: компактна структура
- Намена објекта: пословни објекат - канцеларија
- Величина објекта: максимално 13,10 x 5,00м
- Садржај објекта: две канцеларије, санитарни чвор и улазни хол
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 61,58м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 61,58м<sup>2</sup>
- Спратна висина: 2,70м
- Висина објекта: 4,06м
- 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 став 1 тачка 3 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.

#### **ОБЈЕКАТ Б**

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Тип објекта: компактна структура
- Намена објекта: складиште
- Величина објекта: максимално 24,55 x 8,20м
- Садржај објекта: четири складишна бокса и издвојени санитарни чвор са надстрешницом
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): максимално 189,60м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: максимално 189,60м<sup>2</sup>
- Спратна висина: 4,00м
- Висина објекта: 6,03м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: једноводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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**

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отворити ван грађевинске парцеле.

4.2.4 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 за предметни објекат износи 4 паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи:**

- **будући на парцели, са изградњом планираних објеката (укупна БРГП два планирана објекта је 251,18м<sup>2</sup>):**

- индекс заузетости парцеле под објектима 5,10 %
- индекс изграђености на парцели 0,05

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

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан са некатегорисаног пута.

**Водовод и канализација** – – Према Техничким условима број 534/1 од 08.03.2019.године издатим од ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за поменути локацију постоје услови за прикључак на 3

водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећу водоводну цев пречника 100мм, која се налази са десне стране пута Пожега-Ариље, а удаљена је око 500 метара од поменуте парцеле гледајући од парцеле према Пожеги.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме. изградити прописну септичку јаму.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-68305-19 од 12.03.2019.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 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.-68305-19-УГП од 13.03.2019.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.

**Прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и морају се у потпуности испоштовати.**

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђене.

#### **7. Заштита животне средине**

- Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати на животну средину даје Студија процене утицаја, за коју се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Потребно је пре подношења пријаве радова поднети захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

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

- Имајући у виду да је најмања површина грађевинске парцеле за слободностојеће производне и пословне објекте у зони мешовитог пословања (којој припада и предметна локација) минимално 1500м<sup>2</sup>, то и минимална површина парцеле за коју треба извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште износи 1500м<sup>2</sup>.

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

#### **9. Посебни услови**

- У графичким прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења, односно у ситуационом плану поред планираних објеката приказати све пратеће објекте (место саобраћајног прикључка, интерне саобраћајнице, паркинг, септичка јама и сл.)

#### **10. 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.

## **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 за све обухваћене парцеле.

## **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:

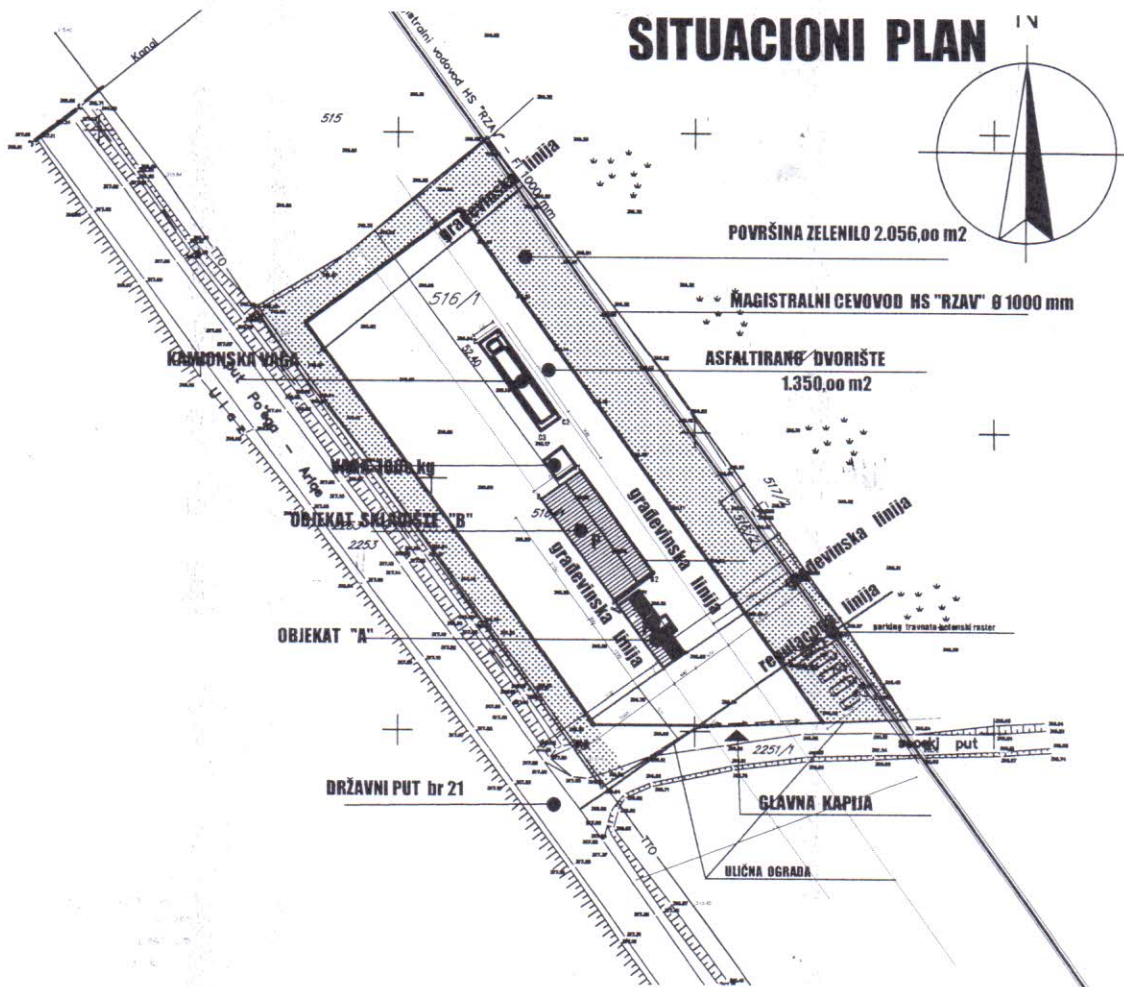
1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење за изградњу пословног објекта – канцеларије „А и складиште „Б“ на кат. парцели бр.516/1 КО Милићево Село, ИДР 6/2018, Београд, септембар 2018.године, урађено од „ФЕНИКС“ Београд, Тоше Јовановића 9,
3. Услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу пословних објеката (канцеларија и складиште)  
на катастарској парцели бр.516/1 КО Милићево Село



ROP-POZ-1952-LOC-1/2019

03 број 350-21/2019 од 18.03.2019.године

Оверава: