

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине

03 број 350 –768/2023

ROP-POZ-29426-LOCH-6/2023

13.11.2023.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора [REDACTED] из [REDACTED] улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника [REDACTED] из [REDACTED] улица [REDACTED] број [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], за издавање Локацијских услова у циљу изградње стамбене зграде са једним станом, спратности П+1 на кат.парц.бр. **390/1 КО Пожега**, на основу члана 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, 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» број 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 87/2023 ) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 и 9/23 ) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1, на катастарској парцели број **390/1 КО Пожега**

## 1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број 390/1 КО Пожега, Број: Број: 952-04-145-20637/2023 од 05.10.2023.године,, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Копије катастарског плана водова РГЗ - а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-23708/2023 од 25.09.2023. године:

-Катастарска парцела број **390/1 КО Пожега**, површине 621 м<sup>2</sup>, број листа непокретности 7, се према врсти земљишта води као градско грађевинско, а према начину коришћења као: земљиште под зградом и другим објектом, површине 31 м<sup>2</sup> ( објекат број 1, породична стамбена зграда, приземне спратности, у власништву инвеститора; приватна својина; удео:1/1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ), земљиште под зградом и другим објектом, површине 29 м<sup>2</sup> ( објекат број 2, породична стамбена зграда, приземне спратности, у власништву инвеститора; приватна својина; удео:1/1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ), земљиште уз зграду и други објекат површине 273 м<sup>2</sup> ( број дела парцеле 3 ) и остало вештачки створено неплодно земљиште површине 288 м<sup>2</sup> ( број дела парцеле 4 ).

- Ималац права на парцели и објектима је инвеститор.

- На предметној катастарској парцели има уцртаних објеката (објекат број 1 и 2 ).

- На предметној катастарској парцели има евидентираних инсталација ( електро и тт инсталација ).

Уз захтев за издавање Локацијских услова приложен је Катастарско топографски план, урађен од стране геодетске агенције „METRIKA WEST” Ариље, скицу израдио: ██████████, инж. геодезије, одговорно лице: ██████████ маст.инж.геодез., број лиценце: 01 0801 23 за кат.парцелу број 390/1 КО Пожега од 08.09.2023;

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених у даљем тексту акта.

## 2. КЛАСИФИКАЦИЈА

**Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака:**

Планирани објекат припада класи издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

**3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :**

Катастарска парцела број **390/1 КО Пожега** налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21- исправка и 9/23 ).

Према Плану генералне регулације Пожега, („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18. 13/21, 15/21-исправка и 9/23 ), а на основу **Карте планиране намене површина** предметна катастарска парцела број **390/1 КО Пожега**, припада **урбанистичкој целини Ц0, градски центар, подцелини Ц 0.11.2- СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250 ст/ха са централним функцијама.**

### **Регулационе и грађевинске линије**

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему ( надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

**Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 4м. Регулациона линија је удаљена од осе саобраћајнице, тј.од новопланиране улице Змајева 1, 4,6 м.**

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улице може бити мања од 3,5 м.

Према Плану генералне регулације Пожега, („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18. 13/21, 15/21-исправка и 9/23 ), а на основу **Карте саобраћаја**, предметна катастарска парцела број **390/1 КО Пожега**, има директан приступ новопланираној улици Златиборска 1.

<b>Координате темена за обележавање саобраћајнице:</b>		
<b>145</b>	<b>X: 7423012.09</b>	<b>Y: 4856016.90</b>
<b>146</b>	<b>X: 7423035.57</b>	<b>Y: 4855934.09</b>
<b>147</b>	<b>X: 7423057.77</b>	<b>Y: 4855855.78</b>

## ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
  - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
  - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
  - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
  - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
  - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације

- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објекта као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
  - Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
  - Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објекта у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објекта у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објекта може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објекта на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објекта
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објекта у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објекта у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објекта, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објекта у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања

услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу

- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

### ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0</b>	
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>	
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80	
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. <b>Растојање објекта од бочних граница парцеле</b>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• У непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.</li> <li>• <u>У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м.</u></li> <li>• <u>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта</u></li> </ul> <p>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.</p> <p>За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>		максимално По+П+2 - три надземне етаже
		Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
		Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>• Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> <li>• Слободностојећи објекти</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :</b>	<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li> <li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

	<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојеће објекте је 10m.</li> <li>• за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
	<p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p>	
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <hr/> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>	
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	<p>Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 4м. Регулациона линија је удаљена од осе саобраћајнице-Златиборска 1 је 4,6м.</p>	
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :</b>	<p>Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <hr/> <p><u>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</u></p>	



	<p>За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели.</p> <p>По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</b>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама</p>
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	<p>Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.</p>

### Типологија изградње објекта

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

### Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6m од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца објекта.

### **Кота приземља нових објеката**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

### **Грађевински елементи објеката**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Ограђивање парцела по појединим зонама**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију

висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

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.

## **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавају у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## **Третман изграђених објеката**

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

## **4. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :**

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

**Радови који се врше :** изградња

**Намена објекта :** Стамбени објекат

**Тип објекта :** слободностојећи

**Спратност :** П +1

**Габарити објекта макс. према ИДР-у (основа приземља):** 22,20 м x 12,25 м;

**Укупна површина кат.парцеле :** 621 м<sup>2</sup>

**Укупна БРГП планираног објекта ( надземно ):** 209,97 м<sup>2</sup>

**Укупна БРГП свих објеката на парцели ( надземно ):** 290,97 м<sup>2</sup>

**Укупна НЕТО површина планираног објекта :** 166,03 м<sup>2</sup>

**Укупна БРУТО планираног објекта ( надземно ):** 209,97 м<sup>2</sup>

**Укупна БРУТО свих објеката на парцели ( надземно ):** 290,97 м<sup>2</sup>

**Површина земљишта под планираним објектом:** 162,21м<sup>2</sup>

**Површина земљишта свих објеката на парцели :** 243,21 м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина приземља под планираним објектом:** 162,21м<sup>2</sup>

**Укупна нето површина приземља под планираним објектом:** 127,67 м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина свих објеката на парцели :** 243,21м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина спрата под планираним објектом:** 47,76м<sup>2</sup>

**Укупна нето површина спрата под планираним објектом:** 38,36 м<sup>2</sup>

**Спратност планираног објекта:** П+1

**Планирани индекс заузетости у односу на целу парцелу :** 39,16 %

**Процент зелених површина:** 24,64 %

**Планирани индекс изграђености :** 0,47

**Планирани број паркинг места :** 3 паркинг места за планирани стамбени објекат

**Број функционалних јединица:** 1

**Светла висина :** приземље 2,58/3,18-3,98 м; спрат: 2,82-3,89м/2,82-4,32 м;

**Висина објекта :** Макс. 7,85 м

**Позиција објекта :** Према приложеном ИДР-у. Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 ,14/18, 13/21, 15/21 - исправка и 9/23), дефинисано је растојање објекта од бочних граница парцеле: код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м, па је уз документацију за грађевинску дозволу потребно прибавити сагласност суседних помеђара за растојање мање од планом предвиђеног.

**Конструкција** : кровна конструкција дрвени двоводни кров, нагиба 45°. Кровни покривач, цреп. Зидови од клима блока д=20 цм, међуспратна конструкција, пуна бетонска плоча; подна плоча на збијеној насутној подлози, дебљина плоче 10цм, темељни зидови, армирано-бетонски, дебљине 20цм. Темељи тракасти.

**Облик крова** : Двоводни

**Нагиб кровне равни** : 45°

**Материјализација фасаде**: демит д=10 цм

**Столарија**:унутрашња дрвена, спољашња ПВЦ.

**Врста кровног покривача** : цреп

**Стабилност објекта** : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

#### **4.2 урбанистички показатељи**

Планирани индекс заузетости : 39,16 %

#### **4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.

Према Плану генералне регулације Пожега, („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18. 13/21, 15/21-*исправка и 9/23* ), а на основу **Карте саобраћаја**, предметна катастарска парцела број **390/1** КО Пожега, има директан приступ новопланираној улици Златиборска 1.

Према приложеном ИДР-у, нису потребни нови прикључци на водоводну, канализациону, електро и тт мрежу јер ће се користити већ постојећи.

#### **4.4 услови уређења парцеле**

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

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.

#### **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

**Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле** : Према приложеном ИДР-у, предвиђено је уклањање објеката ( помоћног објекта број 4 и део објекта број 2 ) који су приказани посебном шрафуром на Ситуационом плану а који су и приказани на приложеном Катастарско топографском плану ( урађен од стране геодетске агенције [REDACTED], скицу израдио: [REDACTED] инж. геодезије, одговорно лице: [REDACTED], маст.инж.геодез., број лиценце: 01 0801 23 за кат.парцелу број 390/1 КО Пожега од 08.09.2023. год.;

**Етапност градње** : Није предвиђена

**Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта** :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

#### **Заштита животне средине :**

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења Одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

### **6. УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

#### **САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :**

Према Плану генералне регулације Пожега, („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18. 13/21, 15/21-*исправка и 9/23* ), а на основу **Карте саобраћаја**, предметна катастарска парцела број **390/1** КО Пожега, има директан приступ новопланираној улици Златиборска 1.

#### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :**

Према приложеном ИДР-у користиће се постојећи прикључак.

#### **УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :**

Према приложеном ИДР-у користиће се постојећи прикључак.

#### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :**

Према приложеном ИДР-у користиће се постојећи прикључак на електро мрежу. У поступку обједињене процедуре прибављени су Услови за пројектовање прибављени од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, под бројем 2540400-D-09.20.-502575/2-23 од 13.11.2023.године. Инвеститор је дужан да поштује и испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима за пројектовање,а који су и саставни део ових Локацијских услова.

#### **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

Планиране радове извести према Техничким условима за издавање локацијских услова деловодни број: 449168/2-2023 ЕХ од 30.10.2023. год. број из ЛКРМ:71, издати од предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац- Одељење за

планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (добијених у претходном поступку ROP-POZ-29426-LOCH-6/2023 ). У поменутих условима, између осталог се наводи да је потребно пре почетка извођења радова, обавезно у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а.

## **7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :**

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрожени безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

## **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :**

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 ), 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 ), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :**

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

## **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 :**

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

Према приложеном ИДР-у , предвиђено је уклањање објекта ( помоћног објекта број 4 и део објекта број 2 ) који су приказани посебном шрафуром на Ситуационом плану а који су и приказани на приложеном Катастарско топографском плану ( урађен од стране геодетске агенције ██████████, скицу израдио: ██████████ инж. геодезије, одговорно лице: ██████████маст.инж.геодез., број лиценце: 01 0801 23 за кат.парцелу број 390/1 КО Пожега од 08.09.2023. год.;

Рушење постојећих објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу новог 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 постојећих 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. 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 :

- 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. ).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се Решењем у року од 8 дана од дана достављања уредне документације.

## **12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :**

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објекат, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 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://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 техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења

контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 96/2023 ) и документација у складу са Законом 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 ,37/19-др. закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023 ).

### **13. 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.

### **14. НАПОМЕНА:**

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

-Графички прилог – извод из ИДР-а,

- Услови ималаца јавних овлашћења као и

- Идејно решење број 70/2023-ИДР од новембра 2023.год., урађен од стране „  
██████████, ул. ██████████ број ██████, одговорно лице пројекта, ██████  
██████████, д.и.а. , одговорног пројектанта ██████████, д.и.а., број лиценце 300  
А00876 19 .

**Обрађивач :**

Б. Андрић, д.п.п.

**РУКОВОДИЛАЦ,**

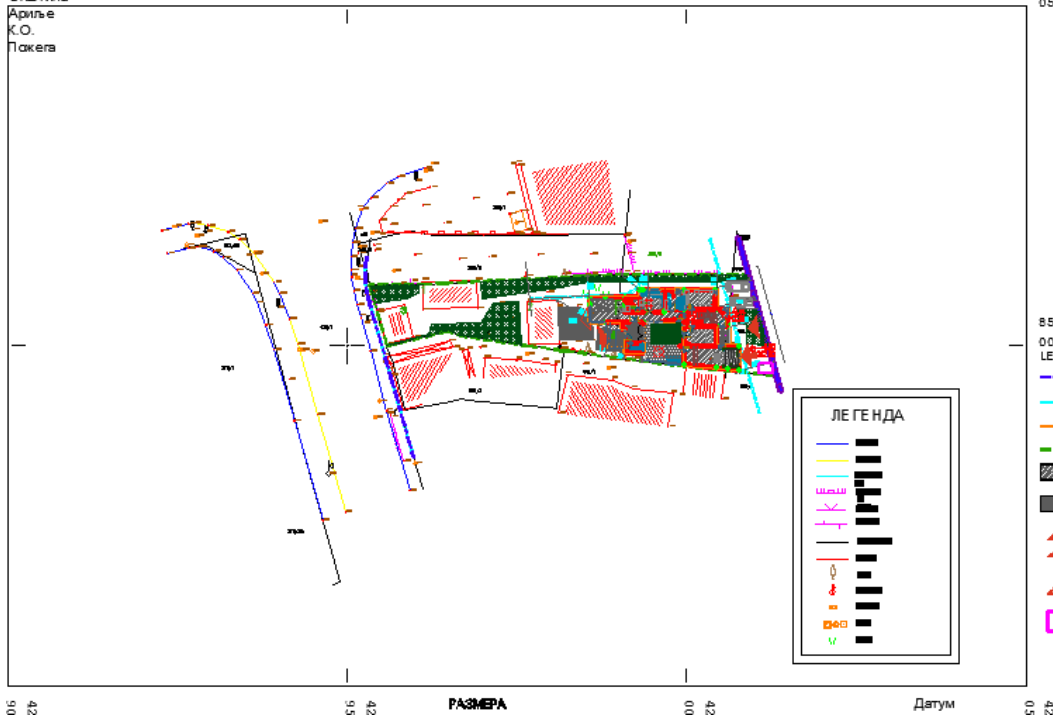
Мирјана Вајовић, д.и.а.

Графички прилог-извод из ИДР-а

Република  
Србија  
Општина  
Ариље  
К.О.  
Пожега

# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за к. п. бр 390/1 КО Пожега

4  
856  
050



Обрађивач :

Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,

Мирјана Вајовић, д.и.а.