

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега



Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–382/2021

ROP-POZ-17698-LOCA-2/2021

07.10.2021.год.

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега,

решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора **БОРЕ БОРЧИЋ ПР, САМОСТАПНА ТРГОВИНСКА РАДЊА**

**ПУТНИК+, ПОЖЕГА, ул. [REDACTED],** матични број правног лица : [REDACTED], ПИБ : [REDACTED], који је поднет преко

пуномоћника **Ђорђа Павловића** из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], на основу члана 53а 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 83/2018,

31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17,

4/18 и 13/21) издаје

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ  
ЗИДОВИМА ИЛИ ПРЕГРАДАМА спратности П+0

на кат. парцели бр.3459/2 КО Пожега

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

###### 1. Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије

А) катастарска парцела број 3459/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, имаоц права на парцели Борчић (Милован) Саво, а делови парцеле на следећи начин :

- део парцеле бр.1 у површини од 124м2. Култура и класа : земљиште под зградом и другим објектом, Начин коришћења : Породична стамбена зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.2 у површини од 45 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, Начин коришћења : зграда за коју није позната намена, правни статус : објекат изграђен без одобрења за градњу. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.3 у површини од 133 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : зграда за коју није позната намена, правни статус : објекат изграђен без одобрења за градњу. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.4 у површини од 133 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : породична стамбена зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.5 у површини од 58 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.6 у површини од 54 м2. Култура и класа ливада 3. класе,. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.7 у површини од 1944 м2. Култура и класа ливада 4. класе,. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

Укупна површина кат. парцеле бр.3459/2 КО Пожега је 2452 м2.

**1.2** Према УВЕРЕЊУ катастарског плана водова број 956-307-13014/2021 од 21.06.2021.год. које је издато од Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Ужице, потврђује се да сагласно подацима катастра водова за општину/град ПОЖЕГА, на к.п 3459/2 КО Пожега нема евидентираних инсталација. Ово уверење се издаје подносиоцу захтева на основу података из службене евиденције Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Уверење се може користити : За добијање локацијских услова и у друге сврхе се не може употребити.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из марта 2020. године, израђен од Геодетске агенције „ГЕОПРЕМЕР“ Коцељева, Пожега. Уочена су непоклапања са подацима прибављеним по службеној дужности из Информационо система за размену података : Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода. Према званичним подацима из катастра на парцели су евидентирана четири објекта, који нису приказани на КТП-у.

## 2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи Специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама до 1500м2 и спратности П + 1 - класификациони број 125221, категорије В (захтевни објекти).

## 3. Анализа и оцена постојећег стања

Предметна кат. парцела 3459/2 КО Пожега укупне површине 2452.00м2 је приближно правоугаоног облика. Евидентирано је пет постојећих објеката од којих је један са ознаком бр.3 планиран за рушење, док објекат бр.2 не постоји на терену иако је евидентиран у катастру непокретности, што потврђује катастарско-топографски план из марта 2020. године, израђен од Геодетске агенције „ГЕОПРЕМЕР“ Коцељева, Пожега. За објекте катастарке ознаке бр.1, 4 и 5 прибављено је Решење о озакоњењу 03 број 351 - 934 / 2010 од 17.08.2018. год. издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе у Пожеги.

Новопланирани објекат лоциран је у северозападном делу парцеле. Колски и пешачки улаз на катастарску парцелу 3459/2 КО Пожега одвија се индиректно са улице Висибабска која представља сабирну саобраћајницу, преко кат. парцеле бр.3459/5 КО Пожега која је у сувласништву више лица а између осталих уписан је и Саво (Милован) Борчић. Кат. парцела бр.3459/5 КО Пожега, је површине 189 м2, одвојена је као прилаз и задовољава услове из Плана генералне регулације прописане за индиректан приступ парцели на којој је планирана градња тј. веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 метара и минималне ширине 3.50 метара.

## 4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација се налази у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17 и 4/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожега, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц18 – становање средњих густина 60 – 150 ст/ха.

У оквиру обухвата Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге, у односу на морфолошке, просторне и функционалне карактеристике извршена је подела на 32 урбанистичке целине.

Урбанистичка целина Ц18	становање средњих густина 60 – 150 ст/ха
-------------------------	--

### Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области :

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и

др.).

- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва,

агенције, пословни бирои и сл.),

- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и

услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

**Врста и намена објекта чија је изградња забрањена** - Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

### **Општа правила уређења простора**

У графичком прилогу „Карта планиране намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата плана.

- Изградња насеља и објеката може се вршити само на земљишту које је Планом одређено за градњу. Изградња објеката се може вршити искључиво на основу плана и по условима прописаним планом.
- Уколико на просторима постоји наслеђена намена, супротна намени земљишта датај у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање 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.
- Изградња планираних објекта дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- На просторима који на основу плана нису утврђени као грађевинске површине не може се дозволити никаква изградња супротна предвиђеној намени, осим објеката инфраструктуре, односно објеката који служе одбрани.
- Могућа је **фазна градња** која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Прва фаза реализације треба да буде уређење инфраструктуре што подразумева и успостављање везе са постојећом мрежом. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу.

### **Регулација водотокова**

#### **Савиначки, Драгановачки, Татојевачки и Дубоки поток**

Приликом израде пројекта потребно је испунити основни циљ, а то је : утврђивање оптималних регулационих елемената, што се постиже хидрауличким анализама и морфолошким проучавањима.

На основу подлога и применом нумеричких метода хидрауличног прорачуна струјања воде у природним условима, добијају се линије нивоа за различите протицаје. Даље, потребно је урадити и прорачун деформације речног корита, локалне деформације, са посебном пажњом на локалну ерозију око мостовских стубова.

Услови :

-да се избором подужног пада и протицајног профила формира миран режим течења, и осигура заштита од рачунске воде која се јавља једном у 50 година

-да се обезбеди стабилност корита за рачунску велику воду која се јавља једном у 20 година

-да осигурања регулисаног тока од бочне и дубинске ерозије буду рационална и истовремено стабилна и функционална

-да се корита потока, која нису регулисана, „приближи“ грађанима Пожеге по својој естетској и функционалној форми.

Приступ парцелама преко потока обезбедити преко мостовских конструкција. Или пропуста од готових елемената кружног профила, мин 800 до 1000мм. Нивелациона кота приступних мостова-прошлуста, мора бити минимално 20цм виша од нивелете саобраћајнице.

Делови потока и отворених канала се морају увести у кишну канализацију, минималног пречника 1000мм, због повећања површине парцела и рационалнијег коришћења парцела.

Пример за то је део отвореног- упојног канала у насељу Прудови, где се отворени канал преводи у кишну канализацију, целом улицом и пре проласка испод пруге и као такав се излива у реку Скрапеж.

Овај принцип се препоручује генерално – поред постојећег пута Пожега –Ариље, кроз насеље Татојевица и дуж саобраћајница у индустријској зони, и бесцаринској зони.

У сваком случају комбинација отвореног канала са пропустима због прилаза парцелама је јефтинија, али ако постоје финансијски услови, канали тог типа се могу увести у цевоводе – као кишни колектори са ревизионим шахтовима због одржавања.

Узводне деонице- нарочито оне које су ван плана, потребно пројектовати у складу са правилима пројектовања регулације бујичних токова да би се избегле негативне последице које прате ерозионе процесе и лакше контролисали и одржавали токови у зони Плана.

За сваки отворени канал и поток остављен је довољан коридор, а коначна ширина коридора ће се дати после одговарајућих прорачуна и израде пројектне документације.

## Правила грађења

### Општа правила грађења

#### 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 индиректно 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 остварити 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 – улици не може бити мања од 3,5 м.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 м и висине минимално 4,00 м.

#### Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила:
- једно паркинг место на користан простор за 30 гледалаца позоришта или биоскопа;
- једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца спортске хале;
- основне и средње школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника
- дечја установа: 2ПМ/по групи
- здравствене: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

#### Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објеката
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

#### Индекси

##### *Индекс заузетости*

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

#### Типологија изградње објеката

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;

## 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 :

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

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина

грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

## Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5m за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су : летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

## Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити 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 m.
- Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m 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 решавати 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 m, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

*Напомена:* За остале услове користити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/15).

#### Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

##### Правила грађења за остале намене

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц18
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха <ul style="list-style-type: none"><li>• стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице</li></ul>
Пратеће намене :	<ul style="list-style-type: none"><li>• пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)</li><li>• помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти</li> </ul>
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>		породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
		стамбено-пословни објекти
		пословни објекти
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
		инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b>		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
		Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у непрекинутом низу је 2.0 ара
		За објекте у прекинутом низу је 1.5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.0м)
		За објекте низу је 5.0м
<b>Максимални индекс заузетости :</b>		40%
		На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс

	заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
<b>Положај објекта на парцели :</b>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <p>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m;</p> <p>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;</p> <p>3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 m;</p>
<b>Спратност :</b>	<p>максимално <math>P_0 + P + 1 + P_k</math></p> <p>висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>Уређење зелене површине :</b>	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<p>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <p>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</p> <p>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</p> <p>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</p> <p>- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</p>
	- обезбеђен излаз на јавни пут



<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
<b>Остала правила:</b>	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) члан 55 дефинише најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, која износи 2,5 м.

## **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 као 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 слободно стојећег пословног објекта на парцели од минимално 600 м<sup>2</sup>.

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

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајлијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

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 већим од 600 м<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 м<sup>2</sup>.

На парцелама преко 800 м<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 м<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк. За објекте пословања (услугних делатности) максимална спратност износи П+3.

### **Услови за одвоз и дистрибуцију комуналног отпада**

На свакој парцели у планском подручју мора се обезбедити одговарајуће место за одређену врсту судова за сакупљање чврстог комуналног отпада.

Места за држање судова морају испуњавати минималне услове, и то: да буду ограђени са 3 стране чврстом оградом висине, минимално 1,00 м и на прописној удаљености од отвора на стамбеним просторијама објекта на суседној парцели.

Врста судова биће дефинисана на основу услова прибављених од надлежног комуналног предузећа ЈКП "Наш дом" Пожега.

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

### **5.1 Подаци о планираном објекту**

- Врста објекта : нова изградња слободностојећег објекта
- Намена објекта : Специјализовано складишта затворено са најмање три стране зидовима или преградама
- Укупна површина парцеле/парцела : 2452.00 м<sup>2</sup>
- Величина објекта : габарит оријентационо 19,75м \* 12,50 м складиште са административним простором.
- На предметној парцели изведена су четири објекта од којих је обј. бр.3 по катастру планиран за рушење, те није узет у обзир приликом одређивања урбанистичких коефицијената.

Површина под објектима : површина под постојећим објектима : 315,00 м<sup>2</sup>

површина под планираним објектом : 218.66 м<sup>2</sup>

сви објекти на парцели : 533.66 м2 (није урачуната површина

обје. бр. 3 који је планиран за рушење)

БРГП : постојећи објекти : 445,70

планирани објекат : 218.66 м2

укупна бруто развијена површина свих објеката на парцели : 664,36 м2

НЕТО површина планираног објекта : 194.41 м2

- Спратност планираног објекта : П+0,
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану, а све у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Регулацију у овом случају представљају границе парцеле. Диспозиција објекта мора бити унутар грађевинских линија и то : 6,00 м од планиране регулације потока са северне стране и на мин. 2,50 м од границе кат. парцеле бр.3457/1 КО Пожега. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), члан 55 дефинише најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, која износи 2,5 м.
- Висина објекта : од 3,85 м до максимално 8,11 м мерено од коте готовог пода приземља
- Облик крова, кровне равни : обавезно коси у нагибу 8%
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – поцинковани лим.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је индиректан са улице Висабабска.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима и законским одредбама за ту врсту објекта

## 5.2 Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости : 21,16% (< 40% планом је максимално дозвољен индекс)

- Индекс изграђености : 0,22 (< 1,6 Правилником максимално дозвољен за општа стамбена зона у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње - 1,6)

## 5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење 38.25% уређене зелене површине.

- 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.

- За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за производни, магацински и индустријски објекат и то 1ПМна 200м2 корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. У овом случају је потребно обезбедити 1. парконг место. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

## 6. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – предметна локација има индиректан приступ са улице Висабабска.

**Водовод и канализација** – у ИДР је наведено да се објекти прикључују на постојеће прикључке водовода и канализације.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-155636-21 о д 25.08.2021.год., издатим од надлежног предузећа « Електродистрибуција Србија» Д.О.О.Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова.

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.-155636-21-УГП о д 25.08.2021.год.. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

**Сви наведени технички услови прибављени од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.**

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

Констатовано је да на локацији постоји објекат који је потребно уклонити ради планиране изградње. Објекат са катастарском ознаком бр.3, у површини од 133 м2, по култури и класи земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : зграда за коју није позната намена, правни статус : објекат изграђен без одобрења за градњу, планиран је за рушење.

По графичком приказу у питању је помоћни објекат. За рушење објекта обавезно ангажовати специјализоване извођаче радова. Нови Закон о градњи налаже да дозволу за рушење можете добити на два начина : или као дозволу за уклањање објекта или у склопу дозволе за изградњу, при чему се рушење објекта сматра делом припремних радњи за новоградњу и мора бити планирано и уврштено у пројектну

документацију. У оба случаја почиње се пријавом грађевинских радова, осигурањем градилишта (мора се осигурати неометан и заштићен приступ постојећем објекту) те привремена саобраћајна сигнализација, по потреби. За рушење или уклањање објеката дозволу или решење издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за грађевинске послове. Дозвола или решење се издају на захтев власника, заинтересованог лица или органа инспекције, када се утврди да је услед дотрајалости или већих оштећења угрожена стабилност или функционалност те објект представља опасност по живот и здравље људи, суседне објекте или безбедност саобраћаја. Дозвола за рушење или уклањање објекта издаје се према документацији која је поднета уз захтев, а мора да садржи : доказ о својини, а када су већи објекти у питању, прилажу се и уверења о локацијским и пројектним условима, пројект рушења с техничком контролом, и одобрења која се тичу заштите постојеће комуналне и друге инфраструктуре, културних добара, животне средине и сличних, уколико такве околности постоје.

#### 8. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду да се кат. парцела 3459/2 КО Пожега, у делу парцеле у површини од 144 м<sup>2</sup> по култури и класи води као ливада 4.класе, а остали делови су под објектима и манипулативним површинама, потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 13,58 ари одн. 1358 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

#### 9. Посебни услови

1. Решити имовинске односе на парцели у складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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 и 52/2021) којим је дефинисано да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту. Као одговарајуће право на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи.

#### 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.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://ceop.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 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.

#### 12. Поука о правном средству

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

#### 11. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је Идејно решење за специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама до 1500м<sup>2</sup> и П + 1- 125221 спратност П+0, к.п.бр. 3459/2 КО Пожега, број техничке документације 09/2021-IDR, Пожега, јун 2021.год., урађено од стране WORKROOM ул.Војводе Степе бр.12, Пожега 31 210, и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Нада Красић, дипл

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ  
ЗИДОВИМА ИЛИ ПРЕГРАДАМА спратности П+0

на кат. парцели бр.3459/2 КО Пожега



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-382/2021

ROP-POZ-17698-LOCA-2/2021

07.10.2021.год.