

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина

Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–451/2023

**ROP-POZ-16251-LOC-1/2023**

01.08.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Милице Пајевић Марковић из Пожеге, ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Тијане Буквић из Београда, Општина Вождовац, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а 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, 54/13-УС, 98/13 УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 испр.грешке и 9/23) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+0 на кат. парц. бр.817/2 КО Пожега

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

Према Подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, број листа непокретности : 4022 КО Пожега парцеле се воде на следећи начин :

**1.1** Катастарска парцела број 817/2 КО Пожега, укупне површине 831 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као земљиште у грађевинском подручју, а по култури њива 5. класе.

Имаоц права на парцели су Марковић Пајевић (Милован) Милица и Пајевић (Милош) Милан из Пожеге, својина приватна, заједничка имовина супружника у уделу 1/1.

**1.3** Према Копији катастарског плана водова број 956-307-14659/2023 од 08.06.2023.год прибављеном од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Ужице, н кат. парцели број 817/2 КО Пожега, евидентирани су водови електроенергетске мреже.

1.4. У оквиру процедуре прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-12535/2023 о 16.06.2023.год. од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.5 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из фебруар 2023.год., израђен од стране Александар Плазинић ПР геодетске услуге „ГЕО-БИМ 1“ Чачак.

1.6. Катастарска парцела број 817/2 КО Пожега је правилног облика, има довољну површину и ширину фронта као и приступ на јавну, ул. Колубарска, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планиран доградња припада :

- 100 % - класа - **Стамбене зграде са једним станом, Издвојене куће за становање или повремен боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, д 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.**

## 3. Анализа и оцена захтева

Захтев се односи на изградњу објекта спратност објекта је П+0, основног габарита правилног правоугаоног, максималних димензија габарита у основи 9.22 м x 8.59 м са завршном обрадом фасаде. Лоциран је у југозападном делу парцеле и својом дужом страном се пружа у правцу североисток – југозапад. Колски и пешачки приступ кат.парцели бр.817/2 КО Пожега је обезбеђен преко улице Колубарска (на кат.парцели бр. 817/5 КО Пожега) која је назив добила на основу Одлуке о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл.лист Општине Пожега“, бр.10/20). Предвиђена су два пешачка улаза у објекат. Приземљу се приступа преко наткривених тераса. Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

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

### Подаци о планском документу

- Катастарска парцела бр.817/2 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где с правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лис Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23).

### Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела бр.817/2 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц1 - становање малих густина до 60 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

## ПЛАНСКИ ДЕО

## Правила уређења

### Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- *површине јавне намене* , обухватају 455.30ха

- *површине остале намене*, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

■ зону становања:

становање високих густина од 250 ст/ха

становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

Урбанистичка целина Ц1

становање малих густина до 60 ст/ха

---

Урбанистичка целина Ц1 обухвата северни део територије непосредно уз границу Плана: северне делове насеља Марјановића брдо, Бакионица и Лисиште као и северни и западни део насеља Котарски грм, до државног пута IB реда IB-21, деоница Пожега-Косјерић.

Површина целине износи око 64.51 ха.

Ова урбанистичка целина настала је проширењем, повезивањем и укрупњавањем подручја спонтано насталог породичног становања. Простире се на брдовитом делу Пожеге, који је неповољнији за градњу, а евидентирано је и неколико клизишта. Узимајући у обзир карактеристике терена овај простор у будућем приоду уређиваће се кроз развој породичног становања малих густина, уз примену инжењерско-геолошких услова за пројектовање објеката.

### **СТАНОВАЊЕ**

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха
- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и
- **становање малих густина до 60ст/ха**

#### **Становање малих густина до 60 ст/ха**

Планирана је изградња нових, реконструкција и доградња постојећих породичних стамбених објеката, стамбено пословних и пословних објеката. Дозвољено је организовање максимално 2 стамбене јединице у оквиру једног објекта.

У оквиру ове претежне намене планирана је изградња једнопородичних стамбених објеката, док изградња објеката вишепородичног становања није предвиђена.

Карактеристична за ову претежну намену јесте могућност изградње објеката породичног становања пољопривредног типа, по посебним условима.

Поред стамбених, могућа је и изградња објеката мањих производних капацитета. Дозвољена је изградња објеката за чувања пољопривредних производа (хладњаче), површине до 50м<sup>2</sup>, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину.

Такође је дозвољена изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину, с тим да је њихова заступљеност на нивоу 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 (банке, 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.

## **Правила грађења**

### **Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

#### **Облик и површина грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

#### **Исправка граница суседних парцела**

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

### Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.

### Општа правила грађења

#### **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;

#### **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 објекта
- 
- 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.

## **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;

## **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 1,6м 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, доксати, 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 етажне, 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 етажне, 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) шахтови 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 m.
- 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 оградe 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 оградe буду на земљишту власника оградe.
- 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 оградe буду на земљишту власника оградe.
- Врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије.

## 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.

## Правила грађења за остале намене

## СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА ДО 60 СТ/ХА

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>	<b>Ц1</b>
-------------------------------------	-----------

<b>Претежна намена :</b>	<p>становање малих густина до 60 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• стамбени породични објекти са максимално 2 стамбене јединице</li> </ul>
<b>Пратеће намене :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)</li> <li>• производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину</li> <li>• објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти</li> </ul>
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>	<p>породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице</p> <p>стамбени објекти у функцији туризма</p> <p>стамбено-пословни објекти</p> <p>пословни објекти</p> <p>производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину</p> <p>економски објекти за потребе пољопривредне делатности</p> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <p>објекти јавних намена</p> <p>верски објекти</p> <p>инфраструктурни објекти</p>

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
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	За слободностојеће објекте = 4,0 ара
		За двојне објекте = 3,5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте = 12 м
		За двојне објекте = 10 м
<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>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).  Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2m са отворима за стамбене просторије, односно 1 m са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8m).
<b>Спратност:</b>		максимално П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажес  висина надзетка поткровне етажес износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажес до висине кровног венца.  дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажес уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b>	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	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 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>Уређење зелене површине :</b>	минимално 30% 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- 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 парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за

**Остала правила:**

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.

## 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

### 1. Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња.
- Тип објеката : слободно-стојећи.
- Намена објекта : породични стамб. обј. са једним станом.
- Укупна површина парцеле : 831,00 м<sup>2</sup>
- Величина изградње : габарит максимално 9.22 м x 8.59 м.
- Спратност планиране изградње : П+0.
- Површина под планираним објектом : 66.37 м<sup>2</sup>.
- Бруто површина : 66.37 м<sup>2</sup>
- БРГП планиране изградње : 66.37м<sup>2</sup>.
- Нето површина планиране доградње : 58.08 м<sup>2</sup>.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), КТ плану и графичком прилогу. Испоштоване су удаљености од међа задате планом.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта : максимално 4,95 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзидка : није планиран.
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, коси кров.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са улице Јована Цвијића.
- 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 : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

### 5.2 Урбанистички показатељи :

- Површина за обрачун коефицијената износи :

Површина парцеле : 831,00 м<sup>2</sup>

Површина под потојејим објектом и планираном доградњом : 66.37 м<sup>2</sup>

- индекс заузетости : 7,99 % < 40 % ( макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулациј Пожега)

### 5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природн проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење о мин.30% зелених површина.

- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине, а све у складу са условима ЈКП „Наш дом Пожега бр.3801/1 од 04.07.2023.год.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површин јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овом случају ј потребно обезбедити 1 паркинг место, што је и приказано у ситуацији. Места за смештај возила простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угл паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5х5,0 з управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању : пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограде постављају с на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која с ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се постављ према катастарском плану и оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

### Одводњавање и нивелација

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

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама д јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације.

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

## **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и 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.

## **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 објект одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

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

**Саобраћајни приступ** – предметна локација има приступ на кат.парцелу бр. 817/5 КО Пожега, која је приватном власништво, а уједно је и улица Колубарска која је статус добила на основу Одлуке утврђивању назива улица и засека на територији општине Пожега („Сл.лист Општине Пожега“ бр.10/20).

**Водоводна и канализациона мрежа** – све у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.3801/1 од 04.07.2023.год., прибављеним од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега. За предметн објекат постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Атмосферске воде са кров и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације.

**Електроенергетска мрежа** – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2540400-Д-09.20.-289497-23 од 12.07.2023.год. издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број бр.2540400-Д-09.20.-289497-23-UGP од 12.07.2023.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.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходјују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.



*Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати.*

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

Нису евидентирани објекти за рушење.

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

Катастарска парцела број 817/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, а по култури њива 5. класе.

Катастарска парцела број 817/2 КО Пожега налази у простору који је обухваћен Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. а на основу, у то време важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш. сл.гл.“, бр.5/89 и 4/04) са тадашњом наменом индивидуално становање.

#### **9. Посебни услови**

Нема посебних услова

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

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате 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.rg.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.

## 11. Поука о правном средству

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

## 12. Напомена

/

### Саставни део издатих локацијских услова су :

1. Идејно решење, број техничке документације 02/2023-ИДР из априла 2023.год., урађено од стране „Тијана Буквић предузетник, Биро за пројектовање „гк 0.00“ Пилатовићи, одговорно пројектант : Тијана Буквић, д.и.а., бр. лиценце 300 Р305 17.
2. Графички прилог и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ**

