

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–563/2023

**ROP-POZ-18707-LOC-2/2023**

07.09.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву који је поднео Зоран Богићевић из Пожеге, ул. ██████████, ЈМБГ ██████████, преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, ул. ██████████, ЈМБГ ██████████, 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, 52/2021 и 62/2023) и Плана генералне регулације Пожега („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 са два стана, спратности П+0, на кат. парц. бр.4661 КО Пожега

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

Према Подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, број листа непокретности : 6346 КО Пожега парцела се води на следећи начин :

**1.1 катастарска парцела број 4661 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

- број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 75 м<sup>2</sup>– породична стамбена зграда, спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

- број дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 13 м<sup>2</sup>– породична стамбена зграда, спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

- број дела парцеле 3 : воћњак 3.класе, у површини од 494 м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле бр.4661 КО Пожега је 1645 м<sup>2</sup>.

Имаоци права на парцели и припадајућим објектима су : Богићевић (Мартин) Јелена и Богићевић (Микота) Зоран, заједничка имовина супружника на 1/2 као и Лазовић (Гвозден) Радојка и Лазовић

(Милисав) Миленко, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/2.

**1.3** Према Копији катастарског плана водова број 956-307-19283/2023 од 01.08.2023.год. прибављеној од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Ужице, евидентирана је траса телекомуникационе мреже, самом ивицом парцеле, те не утиче на положај објекта.

**1.4.** У оквиру процедуре прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-17464/2023 од 22.08.2023.год. од стране РГЗ, СКН Пожега, на којој су приказана два постојећа објекта са ознаком 1 и 2.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из фебруара 2023.год., израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, овлашћено лице Миодраг Ђуровић геометар, овера Зоран Ђојбашић инжењер геодезије. На КТП-у приказан је само објекат са кат. ознаком 1.

**1.6.** Предметна кат. парцела бр.4661 КО Пожега има довољну површину и ширину фронта као и директан приступ на планирану јавну саобраћајну површину - улица радног назива Миловића ливаде 9, по рангу приступна саобраћајница, 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), планирана доградња припада :

**- 100 % - Стамбене зграде са два стана, Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.), површине до 400 м2 и максималне спратности П+1+Пк/ПС, класификациони број 112111, категорије А - незахтевни објекти.**

## 3. Анализа и оцена постојећег стања

Идејно решење израђено је за изградњу стамбеног објекта са два стана на кат. парцели бр. 4661 КО Пожега, спратности Пр+0. Објекат је пројектован као слободностојећи. Објекат је пројектован као две засебне функционалне целине, укупне корисне површине од 80,91м2, и то стан бр.1 од 43,36м2, стан бр.2 од 25,88м2 и заједнички простор – улазни трем од 11,67м2. Габарит објекта на приземљу је 13,06м×6,16м. На нивоу приземља са јужне стране пројектован је улазни трем у габаритима 1,70м×6,90м. На предметној локацији постоји изграђен приземни помоћни објекат – штала бруто површине од 76,10м2 а која је предвиђена за уклањање. Са северозападне стране парцеле планирана је нова улица Миловића Ливаде 9 на коју ће предметна парцела имати директан приступ. До формирања ове улице саобраћајни и колски приступ ће се одвијати преко к.п. 4672 КО Пожега са јужне стране до

јавне саобраћајнице – Ул. Јелице Смиљанић. Објекту се приступа са јужне стране преко улазног трема. Паркирање је организовано на сопственој парцели. Терен је релативно раван, тако да приликом изградње објекта неће бити вршено засецање тла.

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

##### Подаци о планском документу

- Катастарска парцела бр.4661 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“, 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 пацела бр. 4661 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц 14, подцелини Ц 14.1 - становање средњих густина 60-150 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

## **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 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, отпаднима 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 објеката 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.

## **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;
- 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 200м<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.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

### **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.
- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.

- Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## **Индекси**

### *Индекс заузетости*

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

## **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 1,6м 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 етажe, 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 етажe, 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.
- 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.

## 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.

## Правила грађења за остале намене

Становање средњих густина 60 - 150 ст/Ха

---

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц14.1
<b>Претежна намена :</b>	<p>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице</li> </ul> <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p>
<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>помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)</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 са максимално 3 стамбене јединице</p> <p>стамбено-пословни објекти</p> <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p> <p>пословни објекти</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.

**Врста и намена објеката 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, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.

**Тип изградње :**

(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)

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :**

Минимална површина парцеле :

за слободно-стојећи објекат:

- породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
- породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара

за двојни:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)

за објекте у прекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара

за објекте у непрекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара

	<p>Минимална ширина фронта парцеле :</p>	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени објекат је 10.0м</li> <li>▪ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м</li> <li>▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м</li> </ul> <p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)</li> </ul> <p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м</li> <li>▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м</li> </ul> <p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м</li> <li>▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м</li> </ul>
<p><b>Максимални индекс заузетости :</b></p>	<p>50%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>	
<p><b>Положај објекта на парцели :</b></p>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м);</li> <li>▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије.</li> <li>▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте</li> </ul> <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p>	

	<p>За изградњене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
<b>Спратност :</b>	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажe</p> <p>За вишеподродичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етажe</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 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>Уређење зелене површине :</b>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	<p>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°.</p>
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <p>- Постојећи објекти могу бити доградњени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</p> <p>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној</p>

	<p>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 парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<p>- обезбеђен излаз на јавни пут</p> <p>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</p> <p>- решено одлагање комуналног отпада</p>
<b>Остала правила:</b>	<p>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</p> <p>- 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.</p>

## Услови за заштиту од пожара

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону и подзаконским актима :

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95)
- Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018),
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005)
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (Службени лист СфРЈ", бр. 27/71 и 29/71)
- Правилника за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", бр. 53/88,54/88 и 28/95)



- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96)

Планом је одређена мрежа приступних путева за ватрогасна возила до објеката. У улицама у којима је немогуће остварити услове приступачности ватрогасног возила према важећем "Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара" ("Сл.лист СРЈ", број 8/95) обавезна је изградња хидрантске мреже у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018).

Као мера заштите од пожара потребно је обезбедити прилаз за ватрогасна возила у унутрашње двориште зграда и гараже, а према Техничким препорукама за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката:

-За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 м<sup>2</sup> и најмање једном зградом вишом од 15m. класе П+3 или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране.

-За дворишта већа од 2000m<sup>2</sup> у којима постоје окретнице у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 5/95) може се извести само један улаз /излаз. У осталим случајевима се изводе путеви са два улаза /излаза у двориште,

-За зграде мање од оних из става 1, у зградама које формирају блок око дворишта изводе се пролази ширине најмање 2,8m и висине 3,3m у нивоу улице, да би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори и др.) и омогућило гашење пожара из дворишта.“

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су :

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водоводне и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;

у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара.

### Саобраћајна мрежа

- Сабирна улица (СУ I) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + ивичне разделне траке 2 x 2 м + пешачке стазе 2 x 2,00 м, укупно 14,00 м.
- Сабирна улица (СУ II) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + ивичне разделне траке 2 x 1,5 м + пешачке стазе 2 x 1,5 м, укупно 12,00 м.
- Сабирна улица (СУ III) - саобраћајне траке 2 x 3,00 м + пешачке стазе 2 x 1,50 м, укупно 9,00 м.

Ове улице имају доминантну сабирну и приступну функцију. У просторно ограниченим условима у којима се ове улица граде не треба рачунати са проширењем регулације мимо планираног попречног профила. Планирана проширења ( углавном за потребе изградње тротоара ) треба да допринесу безбедности кратања пешака.

Коловозну конструкцију ових саобраћајница обавезно пројектовати као конструкцију савременог типа димензионисану у складу са планираним саобраћајним оптерећењем и испитаним геомеханичким карактеристикама тла, чиме би се дефинисала оптимална коловозна конструкција.

Оивичење пешачких површина радити високим бетонским и каменим ивичњацима. У зони оивичених делова саобраћајнице одводњавање решавати системом сливника и атмосферске канализације.

Пешачке површине - тротоаре градити са застором који је поплочан или асфалтиран са попречним нагибом ка коловозу.

Регулација сабирних саобраћајница приказана је на графичком прилогу.

- Приступне улице ( ПУ ) - саобраћајне траке 2 x 2,75 м + пешачке стазе 2 x 1,50 м, укупно 8,50 м.

У склопу секундарне уличне мреже ПГР - а овај попречни профил примењен као стандардни. Изузетно у ситуацијама када то просторни услови дозвољавају ( без потребе да се заузимају суседне парцеле ) у садржају попречног профила ових улица могу се формирати и простори за паркирање и улично зеленило. За саобраћајнице преузете из постојеће планске документације ( стечена обавеза ) минимална ширина је 5.00 метара.

Планирана намена ових улица је изразито приступна, али се не искључује појава сабирне улоге на кратким потезима. Ситуационо и нивелационо оне потврђују постојеће трасе и регулације се дају за потребна проширења. На новопланираним деоницама у тежим топографским условима даје се могућност проширења регулације као што је то приказано на графичком прилогу.

Коловозну конструкцију ових улица пројектовати као конструкцију савременог ( асфалтног ) типа, а на основу података о карактеристикама терена, стању постојећег коловоза ( у колико постоји ) за лако саобраћајно оптерећење. Оивичење радити од стандардних камених или бетонских ивичњака максимално прилагођених прилазима околним локацијама. Одводњавање вршити преко сливника и система атмосферске канализације.

Конструкцију тротоара радити асфалтирањем или поплучавањем.

Регулација приступних улица приказана је на графичком прилогу.

Теме	X m	Y m	Висинска кота m
<b>T301</b>	7,423,289.05	4,854,440.15	

**Мере енергетске ефикасности** - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је

рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга.

Закон 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, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 13/21) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

### **1. Подаци о планираном објекту**

- Врста радова : изградња.
- Тип објекта : слободно стојећи објекат.
- Намена објекта : породично становање.
- Спецификација садржине објекта : две засебне функционалне целине, укупне корисне површине, и то стан бр.1 од 43,36м<sup>2</sup>, стан бр.2 од 25,88м<sup>2</sup> и заједнички простор – улазни трем од 11,67м<sup>2</sup>
- Укупна површина парцеле : 1645,00 м<sup>2</sup>

- Величина планиране изградње : габарит максимално 13,06м×6,16м.
- Спратност планиране изградње објеката : П+0.
- Површина под планираном изградњом : 92,90 м2.
- БРГП планиране доградње : 92,90 м2.
- Нето површина планиране изградње : 80,91 м2.
- Површина под постојећим објектом предвиђеном за рушење : по катастру 75м2, а по ИДР 76,10,0м2
- Положај објекта на парцели : Према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), објекат је на променљивој удаљености од 6 до 7 м од границе суседне парцеле, а најближом тачком свог габарита око 6,00м од планиране грађевинске линије дефинисане планом, Карта урбанистичке регулације.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта : 4,97 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзетка : 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 планиране јавне саобраћајне површине - улица радног назива Миловића ливаде 9, по рангу приступна саобраћајница.
- 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.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, 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 издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## 5.2 Урбанистички показатељи :

- Површина за обрачун коефицијената износи :

Површина парцеле : 1645 м2

Површина под планираном изградњом : 92,90 м2

- индекс заузетости : 5,65 % < 50 % ( макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

### 5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од мин 20%. ИДР-ем предвиђено је 57,16% површине парцеле под зеленим површинама.

- 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.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по минималном стандарду 1. ПМ по стамбеној јединици.

У овом случају потребно је обезбедити мин.2 паркинг места, што је и реализовано ИДР-ем.

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.

- Грађевинска парцела се може оградити према условима из ПГР Пожеге датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, 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.

#### **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.

#### **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.

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

**Путна инфраструктура** – предметна локација има директан приступ на планирану јавну саобраћајну површину - улица радног назива Миловића ливаде 9, по рангу приступна саобраћајница, а с обзиром да се планира изградња породичног стамбеног објекта, нису тражени услови за прикључење.

**Водоводна и канализацијона инфраструктура** – према Техничким условима за пројектовње и прикључење број : 5127/1 од 30.08.2023.год., постоје услови за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу..

**Електроенергетска инфраструктура** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-374740-23 од 06.09.2023.год. издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-374740-23-UGP од 06.09.2023.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 исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЈУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

**Услови заштите од пожара** – на основу чл.33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), подручне јединице органа државне управе у чијој је надлежности заштита од пожара, дају сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима. Предметна изградња, не подлеже обавези прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђеном чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима за заштиту од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

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

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

На локацији постоји објекат планиран за уклањање, а према подацима из ИДР. Рушење постојећег 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 постојећег 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.

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

Катастарска парцела број 4661 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 88,00 м<sup>2</sup> (75 м<sup>2</sup> +13 м<sup>2</sup>) и воћњак 3.класе, у површини од 494 м<sup>2</sup>.

*Кат. парцела бр.4661 КО Пожега представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“бр.5/89), са тадашњом наменом – индивидуално становање.*

Из свега наведеног произилази да је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за целу површину катастарске парцеле број 4661 КО Пожега.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је извршена промена 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**

- 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).

- Сагласност сувласника на кат. парцели бр.4661 КО Пожега, Лазовић (Гвозден) Радојка и Лазовић (Милисав) Миленко, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/2, за иградњу предметног објекта, оверену од стране Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, УОП-IV:274-2023 од 12.06.2023.год., приложити уз захтев за грађевинску дозволи. Такође, ако ће иста гласити само на Зорана Богићевића, потребно је приложити и сагласност супруге Богићевић (Мартин) Јелене.
- У фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима за заштиту од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

#### **10. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :**

- Геодетски снимак постојећег стања, снимање и израда: израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, овлашћено лице Миодраг Ђуровић геометар, овера Зоран Ђојбашић инжењер геодезије.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и за израду ЛУ)
- Идејно решење број техничке документације 16/23 из јуна 2023.год.
- Сагласност сувласника на кат. парцели бр.4661 КО Пожега, Лазовић (Гвозден) Радојка и Лазовић (Милисав) Миленко, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/2, за иградњу предметног објекта, оверена од стране Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, УОП-IV:274-2023 од 12.06.2023.год.
- Пуномоћје.

#### **11. 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.

#### **12. 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.

#### **13. 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.

#### 14. Напомена

/

Саставни део издатих Локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини као и

- Идејно решење, број техничке документације број техничке документације 16/23 из јуна 2023.год., урађено од стране СГЗР “Грађевинар Даничић“, ул. [REDACTED] 5, Пожега, матични. Главни пројектант : Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ**

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на кат. парц. бр.4661 КО Пожега

