

**Општина Пожега****Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350 – 278/2019

ROP-POZ-32509-LOC-1/2019

06.02.2020. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Маслаћ Милована** из [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Стевановић Добривоја из [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ****за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Су+П+2+Пк**

на катастарској парцели број 373/4 у КО Пожега

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:**

|           |            |               |                       |  |                              |
|-----------|------------|---------------|-----------------------|--|------------------------------|
| Место :   | Пожега     | К.О. : Пожега |                       |  |                              |
| Потес:    | Кат. пар.: | Лист неп.:    | Површина:             | Кат. култ. и класа:  | Врста земљишта :             |
| Суво поље | број 373/4 | Број 4        | 6 а 56 м <sup>2</sup> | 1) земљиште под објектом 73 м <sup>2</sup><br>2) земљиште уз објекат 5 а 83 м <sup>2</sup> | Градско грађевинско земљиште |

Предметна катастарска парцела је у државној својини, корисник Општина Пожега у обиму удела 1/1. Постоје забележбе о провођењу промене на име инвеститора.

На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат без одобрења за градњу, чија намена није позната.

На предметној парцели нема евидентираних водова, а у непосредној близини парцеле постоје водови електроенергетске и гасоводне мреже.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Изводу из листа непокретности број 4 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 373/4 КО Пожега, издатим 18.12.2019. године под бројем 952-04-145-18673/2019 и Копији катастарског плана водова издатим 10.12.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-11906/2019.

---

## 2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

---

Катастарска парцела број 165/2 КО Пожега, налази се 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 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 0 – градски центар**, односно подцелини **Ц 0.12.2 - становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама**.

---

|   |   |
|---|---|
| Претежна намена простора :  | <b>становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама</b>   |
| Друге намене :  | Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину   |
| Максимални индекс заузетости :  | <b>60% (0,60)</b>   |
| Максимални индекс изграђености:   | /   |
| Максимална спратност :  | По+П+5 (минимална По+П+2+Пк)  |
| Положај објекта на парцели :  | Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)<br>Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле |
| Тип изградње :  | Слободностојећи објекти   |
| МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ  | - ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 6 ари   |
| МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА   | - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 16м  |
| Паркирање :   | - Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место. На 70 m <sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање. На 100 m <sup>2</sup> корисног простора трговине на мало обезбедити једно паркинг место.  |
| Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу<br>У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела |   |
| <b>Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!</b>  |   |

---

### 3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

#### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Класа објекта :             | СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ВИШЕ ОД ТРИ СТАНА |
| Категорија објекта :        | Б (мање захтевни објекти)            |
| Класификациона ознака :     | 112221                               |
| Процентуална заступљеност : | 89,40 %                              |

-

-

#### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Класа објекта :             | ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ           |
| Категорија објекта :        | Б (мање захтевни објекти) |
| Класификациона ознака :     | 122011                    |
| Процентуална заступљеност : | 10,60 %                   |

### 4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ И ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ :

#### 4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

|                                       |   |              |
|---------------------------------------|---|--------------|
| Радови који се врше :                 | <b>Нова градња</b>  |              |
| Намена објекта :                      | СТАМБЕНА ЗГРАДА   | 89,40 %      |
|                                       | ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ   | 10,60 %      |
| Тип објекта :                         | Слободностојећи   |              |
| Габарит објекта :                     | Правоугаони 11,3 x 27,10 м  |              |
| Садржај објекта :                     | Сутерен : гаража са 9 паркинг места   |              |
|                                       | Приземље : два пословна простора, једна стамбена јединица и комуникација (ходник са степеништем)              |              |
|                                       | Први, други спрат и поткровље : по 3 стамбене јединице на свакој етажи и комуникација (ходник са степеништем) |              |
| Спратност :                           | Су + П + 2 + Пк (сутерен, приземље, два спрата и поткровље)   |              |
| Површина земљишта под објектом :      | <b>311,26 м<sup>2</sup></b>   |              |
| Укупна површина грађевинске парцеле : | <b>656,00 м<sup>2</sup></b>   |              |
| Укупна нето површина објекта :        | 1324,96 м <sup>2</sup>  |              |
| БРГП планираног објекта надземно:     | 11238,51 м <sup>2</sup>   |              |
| Укупна БРГП планираног објекта:       | <b>1544,14 м<sup>2</sup></b>  |              |
| Укупна планирана БРГП на парцели :    | 1544,14 м <sup>2</sup>  |              |
| Планирани индекс заузетости :         | 47,45 %   |              |
| Планирани индекс изграђености :       | 1,88  |              |
| Укупан проценат зелених површина :    | 20,12 %   |              |
| Планирани број паркинг места :        | 14 (9 у гаражи + 5 на парцели)  |              |
| Спратна висина :                      | 236 цм  | Сутерен      |
|                                       | 311 цм  | У приземљу   |
|                                       | 269 цм  | Остале етаже |
| Апсолутна висинска кота :             | 326,73 м  |              |
| Позиција објекта :                    | <b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>   |              |

|  |   |
|--|---|
| Конструкција :   | -   |
| Фундирање :  | -   |
| Оријентација слемена крова :   | Север - југ   |
| Нагиб кровне равни :   | 30 °  |
| Укупна висина објекта :  | 11,08 м (од коте пода приземља до висине венца)         |
| Врста кровног покривача :  | Лим   |
| Материјализација фасаде :  | Демит фасада  |
| Стабилност објекта :   | објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС |
| <b>Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.</b>   |   |
| <b>ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.</b> |   |

#### 4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : **47,45 %**

#### 4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела број 373/4 КО Пожега, има погодан облик и довољну површину, и води се код надлежног РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожега као градско грађевинско земљиште; парцела има директан приступ са катастарске парцеле број 425 КО Пожега – улица Војводе Мишића, и са приступне саобраћајнице на јужној страни парцеле.

**Констатује се да катастарска парцела број 373/4 у КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.**

За комплетирање грађевинске парцеле потребно је оставрити прикључке на комуналну инфраструктуру (вода, струја, канализација, гас).

#### 4.4 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

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

Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују.

Обезбеђено је **14 паркинг места** на парцели.

#### 4.5 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Уклања се објекат број 1 и помоћни објекти.

Етапност градње : Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта : Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.   |
| Заштита животне средине : | Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.<br><b>За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;</b> |
| Санитарна заштита :       | У објекту се планира електро, водоводна, канализациона и гасна мрежа.<br><b>На грађевинској парцели није обележено уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин. Исто је потребно обележити!</b>   |

#### 5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

|   |   |
|---|---|
| САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :                   | Предметна катастарска парцела број 373/4 КО Пожега има директан пешачки приступ са катастарске парцеле број 425 КО Пожега – улица Војводе Мишића, и директан колски приступ са приступне саобраћајнице на јужној страни парцеле;  |
| УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :                 | Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази са десне стране улице Војводе Мишића, гледајући у правцу од хотела према новој цркви, а на удаљености од око 15 метара од поменуте парцеле, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1;   |
| УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :           | Прикључак на канализациону мрежу се може извести на најближи улични канализациони шахт, у улици Војводе Мишића, а који се налази на удаљености од око 15 метара од поменуте парцеле, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1;   |
| УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ : | Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта зграде са три или више станова на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 20.01.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-4284-20; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-4284-20-УГП од 20.01.2020. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и <b>кроз пријаву радова</b> у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу. |
| УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ГАСОМ:                  | Прикључак пројектовати и извести према Техничким условима за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу зграде са више од 3 стана на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 06.01.2020. под бројем 1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега.  |

---

## 6. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

---

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

---

## 7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

---

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност.
- На парцели није обележено уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин, па остаје **обавеза да се у даљој разради техничке документације исто обележи**.
- У близини предметне катастарске парцеле евидентирани су подземни водови. Радове у близини ових водова извести **тако да се исти не оштете**, копати ручно без употребе механизације, у присуству овлашћеног лица, и у свему осталом према правилима струке.
- За предметну изградњу објекта – зграде са више од три стана, потребно је прибавити **сагласност власника објеката на суседној катастарској парцели број 373/3 КО Пожега**, обзиром да је предметна изградња пројектована на удаљености која је мања од Планом дефинисане минималне удаљености између објеката.

---

## 8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

---

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

---

## 9. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

---

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

---

## 10. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

---

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да **инвеститор реши имовинске односе** на предметној катастарској парцели број 373/4 КО Пожега.

---

## 11. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

---

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем

(«Сл.гл.РС» број 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://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20).

- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, потребно је поднети и сагласности од власника **објеката на суседној катастарској парцели број 373/3 КО Пожега**, наведене у тачки 7. ових локацијских услова.

---

## 12. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

---

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

---

## 13. НАПОМЕНА:

---

- Саставни део издатих локацијских услова је и:

- графички прилог бр. 1;
- идејно решење урађено од стране „ГИТЕР“ д.о.о. [REDACTED]
- одговорни пројектант Милан М. Јакић [REDACTED]
- технички услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу зграде са више од 3 стана на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 06.01.2020. под бројем 1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега;
- технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1;
- Услови за пројектовање и прикључење објекта зграде са три или више станова на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 20.01.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-4284-20 са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-4284-20-УГП од 20.01.2020.;

### Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

### РУКОВОДИЛАЦ ,

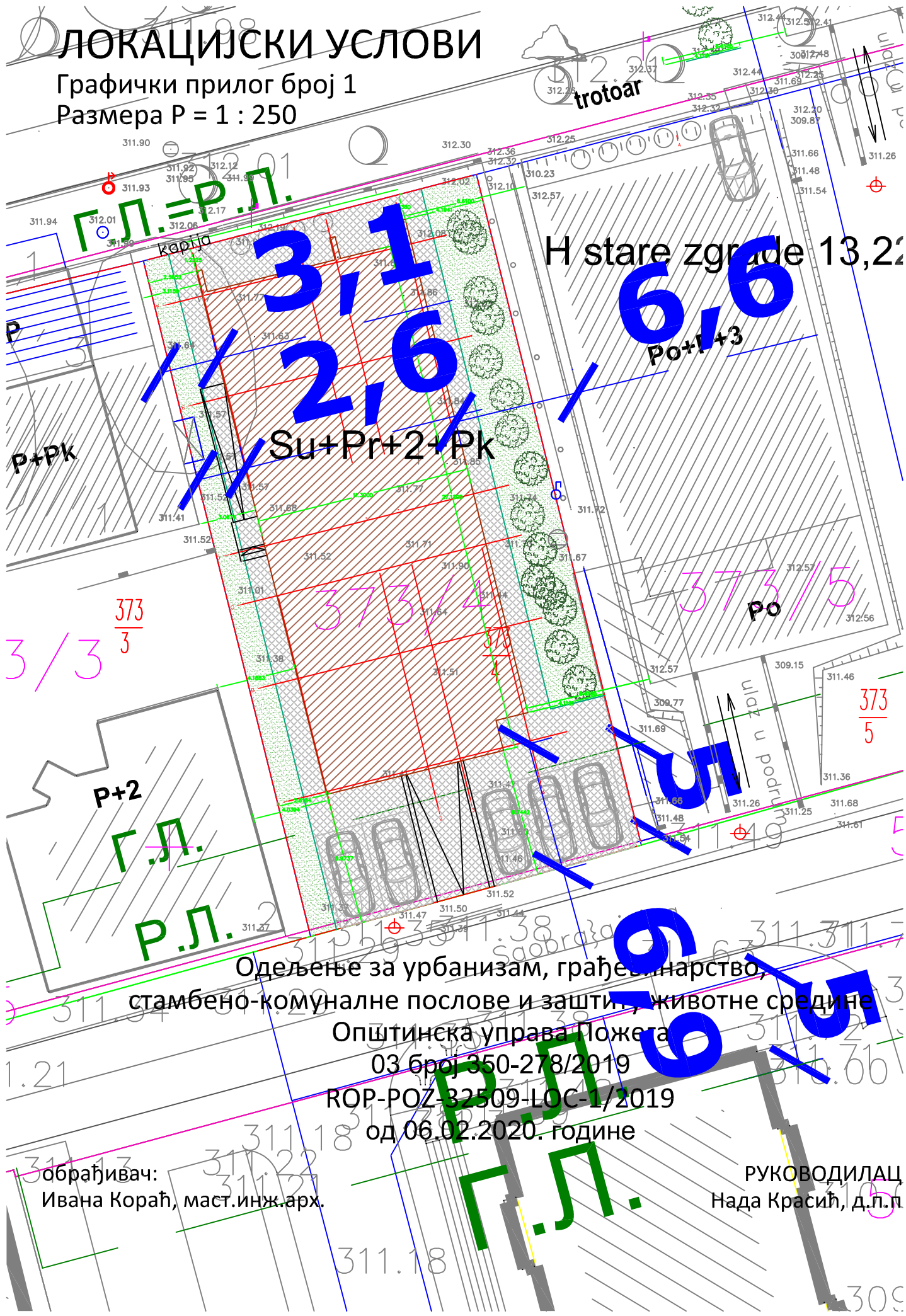
Нада Красић, д.п.п.



# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Размера P = 1 : 250



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

Општинска управа Пожега

03 број 350-278/2019

ROP-POZ-32509-LOC-1/2019

од 06.02.2020. године

обрађивач:  
Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ  
Нада Красић, д.п.