

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

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

03 број 350–226/2019

ROP-POZ-23983-LOCH-2/2019

11.09.2019. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Видаковић Драгане из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др.закон) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу породичног стамбеног објекта на кат. парцели број 37/1 КО Пожега

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

- Према Препису листа непокретности број 264 КО Пожега, заводни број 952-04-145-13438/2019 од 09.09.2019.године, издатом од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 37/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом-објектом у површини 104м<sup>2</sup> (објекат бр.1 – породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) и земљиште уз зграду-објекат у површини 436м<sup>2</sup>, укупно 540м<sup>2</sup>. Власник предметне катастарске парцеле и објекта на њој је Видаковић Драгана (Обрадин) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-7906/2019 од 04.09.2019.године, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице, са тротоара Црквене улице до кат. парцеле бр.37/1 КО Пожега је доведен подземни вод – гасовод, док на самој парцели нема подземних инсталација.

#### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са два стана, које се користе за стално становање или повремени боравак, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 112111.*

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

- Катастарска парцела број 37/1 КО Пожега се налази у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, подцелини Ц0.6.2 у којој је планирана намена – становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.*

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним1

становањем

- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
  - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
  - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
  - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
  - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
  - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

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

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и<sub>2</sub> хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.

- 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)
- 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
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових 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
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.
- Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле. Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима (минимално):
  - становање: 1ПМ/ на 1 стан
  - пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>
  - трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора
  - угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.катогије
  - хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.катогије
  - производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА		ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА		60% (0,60)
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m</li> <li>• <b>слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m</b></li> <li>• двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m</li> <li>• за објекте у прекинутом низу – 2,5 m</li> <li>• за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m</li> </ul> <p>Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају наспрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.</p>
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТАТА		<p>максимално По+П+2</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Висина надзатка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>
ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>- Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> <li>- Слободностојећи објекти</li> </ul>
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li> <li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
	МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће објекте је 10m.</li> <li>- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>- за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>- за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
	*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле. Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом. Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ		<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску</p>

	линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

#### 4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Садржај објекта: две стамбене јединице – у приземљу помоћни простор и гараже, на спрату једнособан и трособан стан
- Спратност објекта: П+1
- Површина под објектом (брuto): приземље - 132,90м<sup>2</sup>  
спрат – 153,24м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 286,14м<sup>2</sup>
- Спратна висина: приземље 3,00м, спрат 2,40м
- Висина објекта - слеме: 8,62м
- Позиција објекта: према ИДР нови објекат се гради на месту старог објекта који се уклања
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

##### 4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленити 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.
- Грађевинска парцела се може оградити 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају износи минимално 2 паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи:**

##### **- постојећи на парцели:**

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - индекс заузетости парцеле      | 19,26% |
| - индекс изграђености на парцели | 0,19   |

##### **- будући на парцели:**

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - индекс заузетости парцеле      | 24,61% |
| - индекс изграђености на парцели | 0,53   |

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

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан, са Црквене улице која тангира парцелу са источне.

**Водовод и канализација** – Према подацима из Главне свеске ИДР, за снабдевање планираног објекта водом и одвођење отпадних вода користиће се постојећи прикључци водовода и канализације.

**Електроенергетска мрежа** - Према подацима из Главне свеске ИДР, за снабдевање планираног објекта електричном енергијом користиће се постојећи прикључак струје.

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

- Постојећи приземни објекат бруто развијене грађевинске површине 104м<sup>2</sup> се према ИДР уклања са парцеле. Према приложеном КТ плану, на парцели постоје три приземна помоћна објекта која нису евидентирана у катастру, и које инвеститор, односно пуномоћник није третирао као постојеће у свом захтеву, те је непозната намера инвеститора у вези наведених објеката (да ли их задржава или их уклања).

### **7. Посебни услови**

- Према катастарско-топографском плану од 01.08.2019.године који је приложен уз овај захтев, на парцели постоје три приземна помоћна објекта која нису евидентирана у катастру. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је решити правни статус постојећих помоћних објекта – уколико су грађени са одобрењем за изградњу, потребно је извршити упис у катастар непокретности, уколико су грађени без одобрења, потребно је извршити озакоњење објеката или их уклонити са парцеле.

- За планирану изградњу објекта на ближој удаљености од јужне међе него што је минимално дозвољено планом (најмање дозвољено растојање основног габарита новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m), потребно је прибавити сагласност помеђара.

- У приложеном идејном решењу на неким местима је наведена погрешна врста радова: реконструкција и доградња, уместо изградња; у главној свесци и пројекту архитектуре је наведена погрешна класификација, у пројекту архитектуре – текстуални део, је наведено да се ради о реконструкцији и доградњи, у пројекту архитектуре - графички део постоје две ситуације и сл., па је приложено ИДР неуредно. У наредној фази пројектовања (у пројекту за грађевинску дозволу) обавезно усагласити ове податке.

### **8. Промена намене земљишта**

- Није потребна.

## **9. 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.

## **10. 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.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 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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

## **11. Поука о правном средству**

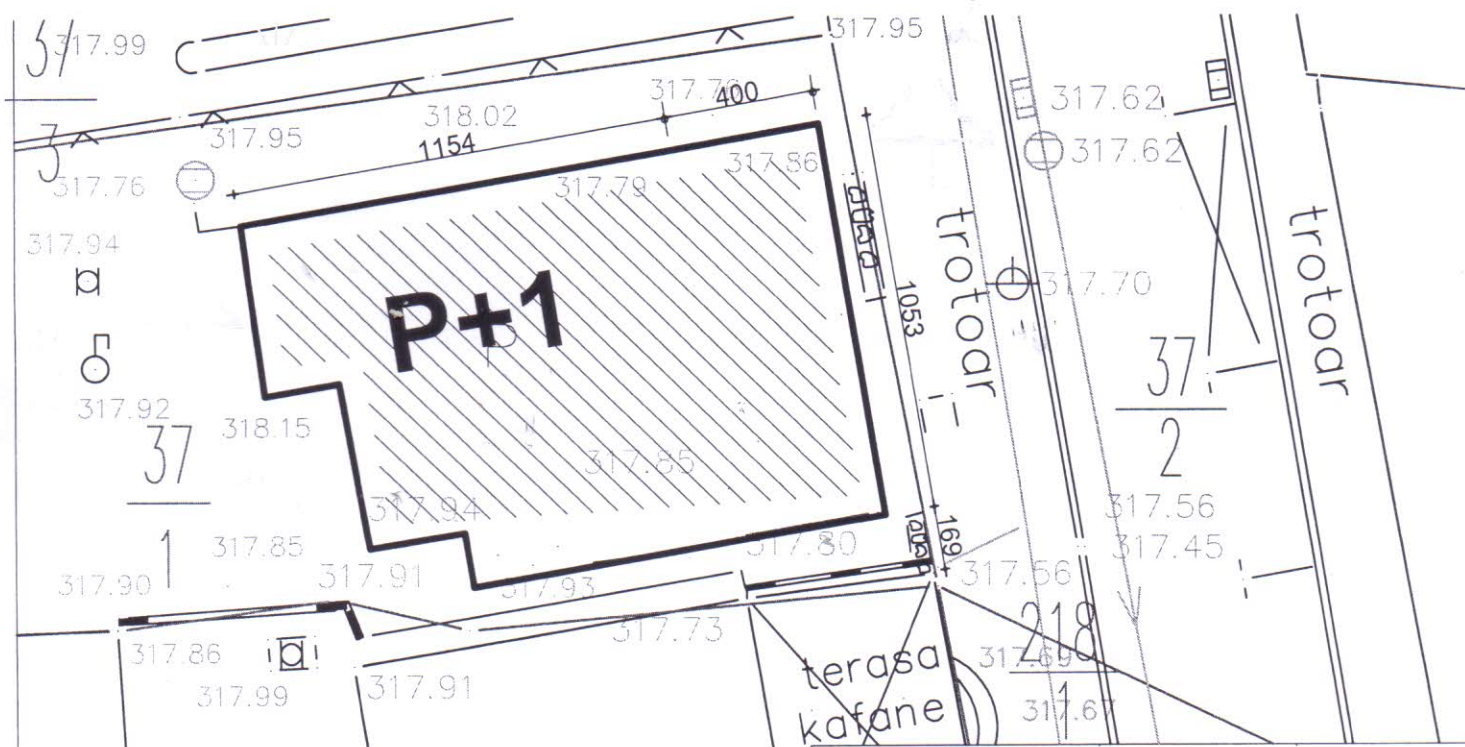
- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена - саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1 и Идејно решење „Изградње породичног стамбеног објекта П+1 у Пожеги, на кат. парцели бр.37/1 КО Пожега“, инвеститора Драгане Видаковић из Пожеге, број 08/19-2, Пожега, 12.08.2019.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,  
Нада Красић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
за изградњу породичног стамбеног објекта  
на кат. парцели број 37/1 КО Пожега



**ROP-POZ-23983-LOCH-2/2019**  
03 број 350-226/2019 од 11.09.2019.године  
Оверава: