

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 193/2019

ROP-POZ-22616-LOC-1/2019

12.08.2019. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Јасмине Ђорђевић** из [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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, 132/14, 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 доградњу породичне куће**

на катастарској парцели број 4358 КО Пожега

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

Место :		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Лугови	број 4358	Број 5441	2 а 91 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 71 м <sup>2</sup> 2) земљиште под објектом 14 м <sup>2</sup> 3) земљиште уз објекат 2 а 06 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

На предметној катастарској парцели, инвеститор се води као **власник** и то у обиму удела: 1/1.

На предметној парцели учртана је породична стамбена зграда спратности П, изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.

На предметној парцели учртана је и помоћна зграда спратности П, изграђена без одобрења за градњу. Предметна помоћна зграда изграђена је делом и на суседној катастарској парцели број 4407 КО Пожега (14 м<sup>2</sup> на катастарској парцели број 4358, а 1 м<sup>2</sup> на катастарској парцели број 4407 обе у КО Пожега).

На катастарској парцели број 4358 КО Пожега, евидентиран је водовод.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 5441 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 4358 КО Пожега, издатим 04.07.2019. године под бројем 952-04-145-11847/2019 и Копију катастарског плана водова издату 07.08.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-6984/2019.

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

### КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Класа објекта :	ПОРОДИЧНА КУЋА
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

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

### 3.1 Подаци о целини, односно зони и намени

- Катастарска парцела број 4358 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 («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), предметна локација припада урбанистичкој подцелини **Ц 14.1 Становање средњих густина 60 – 150 ст/ха** за коју важе следећа правила градње:

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>	<b>Ц2.1, Ц7.2, Ц11.1, Ц14.1, Ц18, Ц20.3, Ц21.1 и Ц23</b> <b>СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА</b>
<b>Претежна намена :</b>	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха – стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице
<b>Пратеће намене :</b>	– пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) – помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.) – објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице стамбено-пословни објекти пословни објекти помоћни објекти у функцији објеката основне намене објекти јавних намена верски објекти инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.	

<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b>		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	<b>За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)</b>
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у прекинутом низу је 2.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За објекте у непрекинутом низу је 1.5 ара
		За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.0м)
		За објекте низу је 5.0м
<b>Максимални индекс заузетости :</b>		<b>40%</b> На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
<b>Положај објекта на парцели :</b>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; <b>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;</b> 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м;
<b>Спратност :</b>		максимално По + П + 1 + Пк висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца. дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b>		На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у

	дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м или за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>Уређење зелене површине :</b>	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" ( стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
<b>Остала правила:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</li> <li>- 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.</li> </ul>

На предметној локацији такође важе и **општа правила градње** дефинисана Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18):

### **3.2. 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 решењима из планског документа.

#### Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом.

#### 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.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације 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 плану.

### **3.3. Општа правила грађења**

#### **Намена**

Намена за предметну локацију је дефинисана у посебним правилима за целину Ц 15.2.

#### **Општа правила парцелације**

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

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног планом за одговарајућу намену и урбанистичку целину, односно подцелину, за шта је потребна израда пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације.

Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације 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.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће остварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

### **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 паркинга 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;

### **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објеката

- Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова.

- Удаљености од границе суседне парцеле дефинисане су у посебним условима за ову урбанистичку подцелину који су дати у тачки 3.1 ових локацијских услова.

### **Индекси**

*Индекс заузетости*

Дефинисан посебним правилима за подцелину Ц 14.1

## Типологија изградње објеката

Дефинисано посебним правилима за подцелину Ц 14.1

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.

## Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

## Грађевински елементи објеката

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

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

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

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

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

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

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

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

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

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

### **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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

## **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавају у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## **Третман изграђених објеката**

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

## **Третирање терена**

При уређењу грађевинске парцеле потребно је очувати природну конфигурацију терена. Терен у нагибу се уређује каскадно, или оставља у природном, затеченом нагибу.

При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објеката успостави стационарни режим влажности.

Код великог нагиба објекте пројектовати степенасто, са полу-укопаним нивоима. Терен обрадити

каскадно.

Пре почетка било каквих радова неопходно је спровести мере осигурања околних објеката, посебно оних на вишим котама.

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

#### 4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

##### 4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	<b>доградња</b>	
Намена објекта :	ПОРОДИЧНА КУЋА	100,00 %
Тип објекта :	слободностојећи	
Садржај објекта :	једна стамбена јединица	
Спратност :	П (приземље)	
Површина земљишта под објектом :	71,00 м <sup>2</sup> постојеће + 36,00 м <sup>2</sup> планирана доградња = <b>укупно 107,00 м<sup>2</sup></b>	
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>291,00 м<sup>2</sup></b>	
Укупна нето површина објекта :	90,13 м <sup>2</sup>	
БРГП планираног објекта:	107,00 м <sup>2</sup>	
Укупна планирана БРГП на парцели :	<b>121,00 м<sup>2</sup></b>	<b>(постојећи објекат са планираном доградњом 107 + помоћни 14)</b>
Планирани индекс заузетости :	41 %	
Планирани индекс изграђености :	0,41	
Укупан проценат зелених површина :	25 %	
Планирани број паркинг места :	2	
Спратна висина :	255 цм	
Апсолутна висинска кота :	318,50 м	
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>	
Конструкција :	Тракасти темељи од ливеног бетона, зидови од сипорекс блока, АБ хоризонтални и вертикални серклажи, подна плоча 10 цм бетонска лако армирана, таванска конструкциј ЛМТ 40, кровна конструкција дрвени прост кров.	
Фундирање :	тракасти темељи	
Облик крова :	четвороводан кров	
Нагиб кровне равни :	30 °	
Укупна висина објекта :	6,11 м (од коте пода приземља)	
Врста кровног покривача :	Фалцовани цреп	
Материјализација фасаде :	Термо фасада „Демит“ 10 цм	
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>		

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

#### 4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : **41,00 %**

#### 4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

У границама предметне катастарске парцеле број 4358 КО Пожега формирана је грађевинска парцела и на њој је изграђен стамбени објекат који је предмет ове доградње за коју се издају локацијски услови.

#### 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.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима датим под тачком 3 ових локацијских услова.

Обезбеђена су **2 паркинг места** на парцели.

#### 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Нема

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.

---

Санитарна заштита :

У објекту се планира водоводна и канализациона мрежа. На грађевинској парцели постојаће уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин.

---

---

#### **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК : Изведен је прикључак на улицу Бачку;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ : Постоји прикључак на парцели;

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА : Постоји прикључак на парцели;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ : Постоји прикључак на парцели;

---

---

#### **7. 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.
- 

---

#### **8. 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.
  - Обзиром да је планирана доградња пројектована на растојању од суседне катастарске парцеле број 4406 КО Пожега ближе од Планом прописаног минималног одстојања од границе суседне парцеле, потребно је да инвеститор прибави **сагласност** власника суседне катастарске парцеле број 4406 КО Пожега за предметну доградњу.
- 

---

#### **9. 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).
- 

---

#### **10. 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.

---

## 11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

---

- Потребно је да инвеститор прибави **сагласност** власника суседне катастарске парцеле број 4406 КО Пожега за предметну доградњу, обзиром да се на парцели планира изградња на одстојању од поменуте катастарске парцеле које је ближе односно мање од Планом прописаног минималног удаљења слободностојећег објекта од границе суседне катастарске парцеле.
- На предметној парцели уцртана је и помоћна зграда спратности П, изграђена без одобрења за градњу. Предметна помоћна зграда изграђена је делом и на суседној катастарској парцели број 4407 КО Пожега (14 м<sup>2</sup> на катастарској парцели број 4358, а 1 м<sup>2</sup> на катастарској парцели број 4407 обе у КО Пожега). Потребно је да инвеститор **реш**и **правни статус овог помоћног објекта** пре подношења захтева за грађевинску дозволу за доградњу стамбеног објекта.

---

## 12. 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 113/2015, 96/16 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 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 72/18*) 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, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19*).
- Поред законом предвиђене документације, уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети и сагласност власника суседне катастарске парцеле број 4406 КО Пожега.

---

## 13. 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.

---

## 14. НАПОМЕНА:

---

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
  - графички прилог бр. 1;
  - идејно решење урађено од стране Агенције за грађевински инжењеринг и пројектовање „ИНГ ПЛУС“ [REDACTED] - одговорни пројектант Миљко М. Ковачевић диг [REDACTED];

**Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Нада Красић, д.п.п.

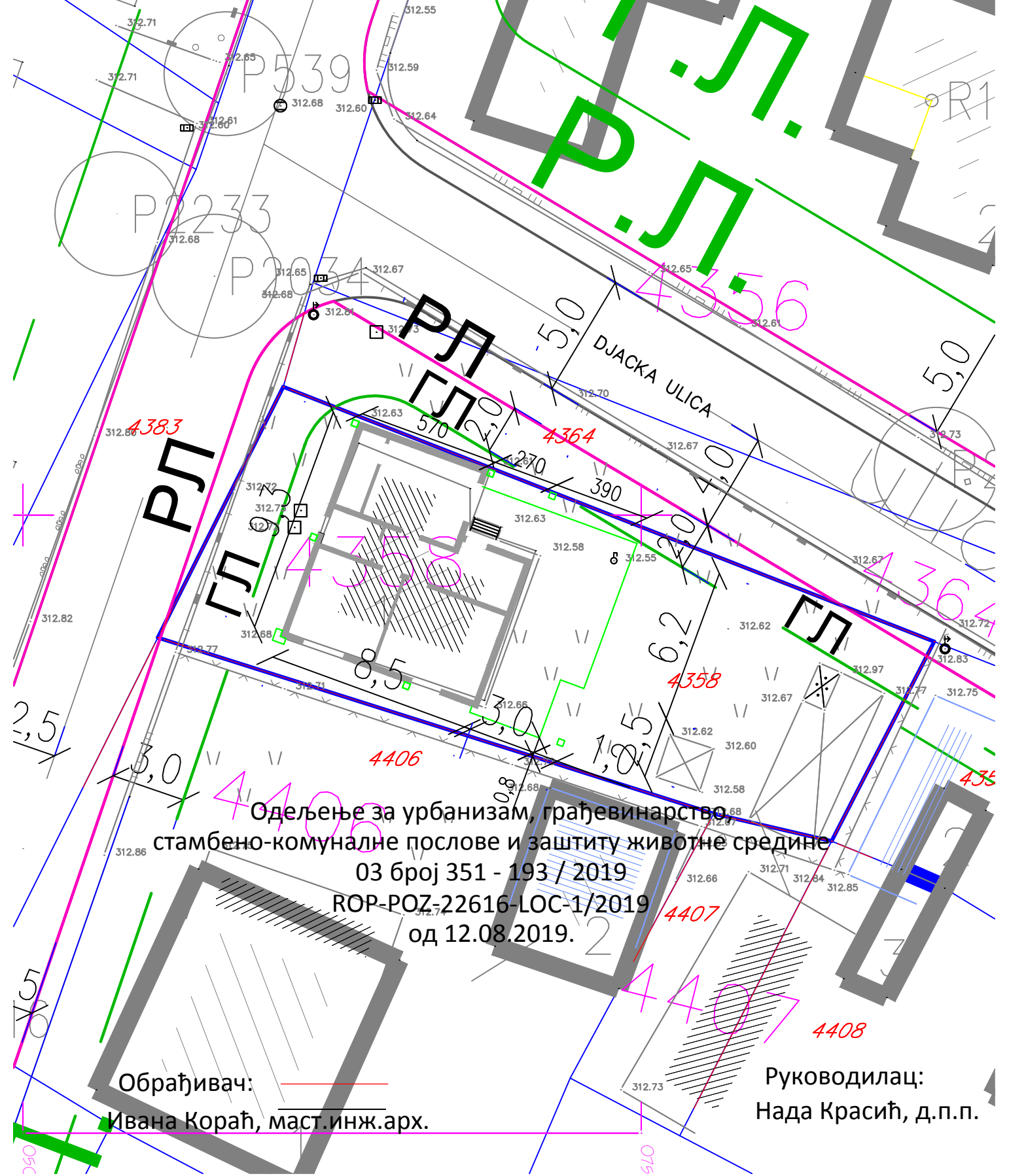
ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Извод из Плана генералне регулације Пожеге

(«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18)

РАЗМЕРА Р=1:200



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

03 број 351 - 193 / 2019

ROP-POZ-22616-LOC-1/2019

од 12.08.2019.

Обрађивач: \_\_\_\_\_  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

Руководилац:  
Нада Красић, д.п.п.