

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

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

03 број 350-17/2018

ROP-POZ-40428-LOCH-2/2018

26.02.2018. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Стевановић Миће из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Илић Младена 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пословно-стамбеног објекта  
на кат. парцели број 984/3 КО Пожега**

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

- Према Копији плана и Препису листа непокретности број 6099 КО Пожега, заводни број 952-04-4/2018 од 31.01.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 984/3 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, по култури и класи као њива 4. класе у површини од 8,21 ари. Власник предметне катастарске парцеле је Стевановић Мића из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 956-01-54/2018 од 30.01.2018.године, на кат. парцели број 984/3 КО Пожега нема евидентираних подземних инсталација.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Затворена складишта, до 1500м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125221, процентуално учешће 61%,*

- *Радионице до 400м<sup>2</sup>, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 125101, процентуално учешће 24%*

- *Стамбене зграде са једним станом, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011, процентуално учешће 15%.*

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

- Катастарска парцела бр. 3162/3 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц1 у којој је планирана намена - становање малих густина (до 60 ст/ха).*

**СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА ДО 60 СТ/ХА**

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц1

<b>Претежна намена :</b>		становање малих густина до 60 ст/ха - стамбени породични објекти са максимално 2 стамбене јединице
<b>Пратеће намене :</b>		- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) - производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину - објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>		породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице стамбени објекти у функцији туризма стамбено-пословни објекти пословни објекти производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину економски објекти за потребе пољопривредне делатности 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
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	За слободностојеће објекте = 4,0 ара
		За двојне објекте = 3,5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте = 12 м
		За двојне објекте = 10 м
<b>Максимални индекс заузетости:</b>		30% 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; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м;
<b>Спратност:</b>		максимално П + 1 + Пк висина надзетка 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>	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>Уређење зелене површине :</b>	минимално 30% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама ..
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
<b>Остала правила:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта.</li> <li>- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</li> </ul>

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

##### 4.1 Подаци о планираном објекту (према идејном решењу)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: пословно-стамбени објекат, радионица за израду производа
- Величина објекта: 24,00 x 10,00м
- Спратност објекта: Су+П (сутерен и приземље)
- Садржај објекта: сутерен – радионица и складиште; приземље – складиште, стан
- Површина под објектом (брuto): 240,00м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 488,20м<sup>2</sup>
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 8,04м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран, према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде<sup>3</sup> 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 са посебним акцентом на стабилност објекта.

#### 4.2 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.
- 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 ограде 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 отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу: за становање – 1 ПМ/1СТАН; за производни, магацински и индустријски објекат - 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. У конкретном случају обезбедити минимално 3 паркинг места за путничка возила и паркинг за теретна возила и приказати их на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
  - индекс заузетости парцеле под објектом 29,23 %
  - индекс изграђености на парцели 0,59

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан, са постојеће улице – Драгачевске улице.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 334/1 од 09.02.2018.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 100мм, која пролази ивицом поменуте парцеле.

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шахт који се налази у улици Цара Душана на удаљености од око 50м од поменуте парцеле.

#### Електроенергетска мрежа

- Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број Д.09.20-39798/1-2018 од 20.02.2018.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број Д.09.20-39798/1-18-УГП, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери4

квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

#### **7. Посебни услови**

7.1 Катастарска парцела број 984/3 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, а по култури и класи као њива 4. класе у површини од 821м<sup>2</sup>, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

7.2 Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати на животну средину даје Студија процене утицаја, за коју се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Потребно је пре подношења пријаве радова поднети захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

7.3 За потребе изградње, односно израде пројекта за грађевинску дозволу, урађен је Елаборат о геотехничким условима израде пројекта за грађевинску дозволу пословног објекта, на кат. парцели 984/3 КО Пожега, општина Пожега.

#### **8. Рок важности локацијских услова**

- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

#### **9. 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 и 96/2016) 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/>. 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

#### **11. Поука о правном средству**

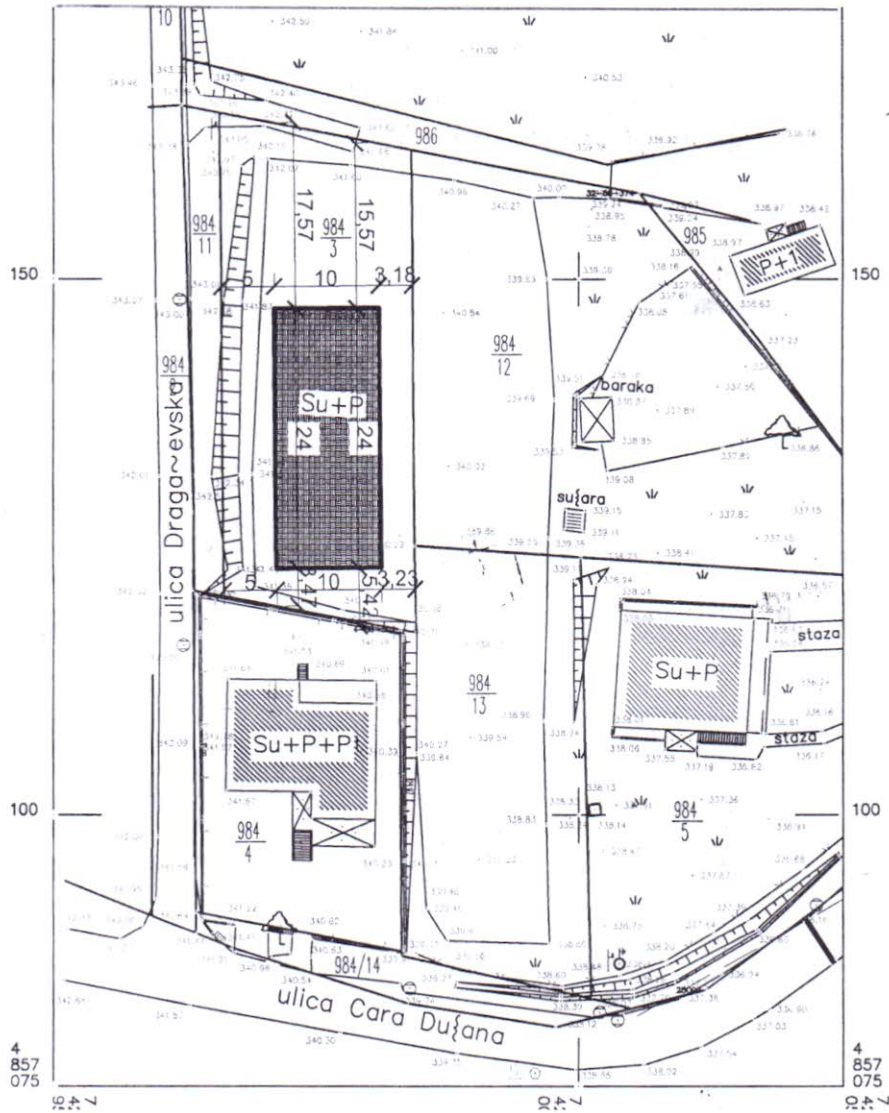
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог , идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО НАЧЕЛНИК-а,  
Мирјана Вајовић, дпп 5

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
за изградњу пословно-стамбеног објекта  
на кат. парцели број 984/3 КО Пожега



ROP-POZ-40428-LOCH-2/2018  
03 број 350-17/18 од 26.02.2018. године  
Оверава: