

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–151/2018

ROP-POZ-12273-LOCH-2/2018

02.07.2018. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Мијаиловић Предрага из Ужица, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 реконструкцију, промену намене и надградњу стамбеног објекта  
на кат. парцели број 370/1 КО Пожега  
у улици Краља Александра бр.37**

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

- Према Изводу из листа непокретности број 2005 КО Пожега, заводни број 952-04-29/2018 од 05.06.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 370/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као:

- земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 314м<sup>2</sup> (стамбена зграда за колективно становање, спратности П+1, објекат има одобрење за употребу, власник објекта је РС, корисник Министарство одбране, Београд, Бирчанинова 5),

- земљиште уз зграду – објекат у површини од 330м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле бр.370/1 КО Пожега је 644м<sup>2</sup>. Власник предметне катастарске парцеле је РС, корисник Министарство одбране, Београд, Бирчанинова 5, са обимом удела 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-586/2018 од 05.06.2018.године, од улице Краља Александра, испод објекта и делом уз објекат са дворишне стране је евидентиран ТК вод. Према идејном решењу не повећава се габарит постојећег објекта у основи, тако да нема потребе за измештањем постојећих инсталација.

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

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

- *Остале зграде за здравствену заштиту – Зграде домова здравља, здравствених станица, станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 126421, процентуално учешће 13,79%,*

- *Стамбене зграде са три или више станова, до 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк, категоорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 112221, процентуално учешће 86,21%.*

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

- Катастарска парцела број 370/1 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге,1

предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, урбанистичкој подцелини Ц0.14, са наменом становање високих густина од 150 до 250 ст/ха са централним функцијама.

#### **ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА**

- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу и слободно стојећих 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 надкривања атријумског простора транспарентним материјалима.
- 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 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.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.14</b>
--------------------------------	---------------

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.14.1
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	- минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+5
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- УЗ УЛИЦЕ КРАЉА АЛЕКСАНДРА, ЊЕГОШЕВА И ЈУГ БОГДАНОВА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ - УЗ УЛИЦЕ ВИДОВДАНСКА И ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 3 ара - ЗА ОБЈЕКАТ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 2 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 12м - ЗА ОБЈЕКАТ У - ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 10м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ - грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	максимално По+П+2 Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- Слободностојећи објекти - Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	је 12 м
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара

	Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“-грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

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

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција, промена намене и надградња објекта
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: постојећа - стамбени објекат  
будућа – стамбено-пословни објекат
- Садржај објекта: постојеће стање – у приземљу 3 стамбене јединице и на спрату 3 стамбене јединице  
будуће стање - у приземљу пословни простор – ординација и један стан, на првом спрату три стамбене јединице, на другом, трећем и четвртном спрату по две стамбене јединице
- Спратност објекта: постојећа П+1  
будућа П+4
- Површина под објектом (брuto): постојећа 260,09m<sup>2</sup>  
будућа 270,87m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: постојећа 531,89m<sup>2</sup>  
будућа 1393,15m<sup>2</sup>
- Позиција објекта: постојећа - према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина слемена објекта: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. **Форму и текстуру обраде фасаде одредити тако да се иста уклони у постојећи амбијент**; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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 отворити ван регулационе линије.

- На локацији предвидети место за смештај канти за сакупљање отпада.

- За паркирање обезбедити довољан број паркинг места на сопственој парцели, ван парцеле јавног пута, по следећем критеријуму: минимално једно паркинг место по једној стамбеној јединици и једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора здравствене установе, што у конкретном случају износи минимално 12 паркинг места. Партерно уређење локације са приказаним паркинг местима, зеленилом и локацијом за одлагање отпада је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

#### **4.3 Урбанистички показатељи:**

- **постојећи на парцели:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 48,76 %
- индекс изграђености на парцели 0,89

- **будући на парцели, са доградњом постојећег објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 42,08 %
- индекс изграђености на парцели 2,16

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

**Саобраћајни приступ** – Приступ парцели је директан са улице Краља Александра, док је директан приступ објекту обеубеђен са улице Краља Александра и Југ Богданое улице.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 1441/1 од 11.06.2018.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за планирани објекат – доградњу постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу, и то преко прикључака постојећег објекта.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-164742-18 од 21.06.2018.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 8М.1.0.0-Д-09.20.-164742-18-УГП од 21.06.2018.године са пратећим Упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

**Гасоводна мрежа** - Према Техничким условима број 75/2018 од 07.06.2018.године, издатим од надлежног предузећа «СИГас» Пожега, тренутно не постоји изграђена гасоводна мрежа у улици Краља Александра, али се планира изградња полиетиленске дистрибутивне мреже у улици Краља Александра пречника 40мм. Постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметном акту надлежног предузећа.

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

- Уклањају се два помоћна објекта која су изграђена на парцели, а која нису евидентирана у катастру.

## **7. Посебни услови**

- Удаљење планираног објекта – доградње од јужне границе парцеле је мања од планом дефинисане (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 власника/корисника суседне парцеле, па је потребно поменути оверену сагласност приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Потребно је да инвеститор у даљој фази подношења захтева за издавање грађевинске дозволе и израде пројекта за грађевинску дозволу усагласи инвестиционо техничку документацију са евидентираним стањем у катастру, јер је званично катастарско стање различито од ситуационог плана у графичком прилогу идејног решења (површина објекта на ситуацији пројекта и копији плана је различита, број катастарске парцеле је различит).
- Имајући у виду да је приложено идејно решење оверено лиценцом одговорног пројектанта 310, која покрива израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м<sup>2</sup>, потребно је даљу разраду пројектне документације (пројекат за грађевинску дозволу) оверити одговарајућом лиценцом у складу са Законом.
- Приложени геодетски елаборат није оверен од стране геодетске радње и одговорног лица који су снимање извршили, па је потребно, уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити геодетски елаборат оверен у складу са прописима.
- Приложено ИДР не третира постојећа два стана која нису у власништву инвеститора (по један стан у приземљу и на првом спрату). Потребно је у даљој разради техничке документације (пројекту за грађевинску дозволу) приказати приступ ка поменутиим становима.

## **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 (Сл.гл.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://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

## **10. Поука о правном средству**

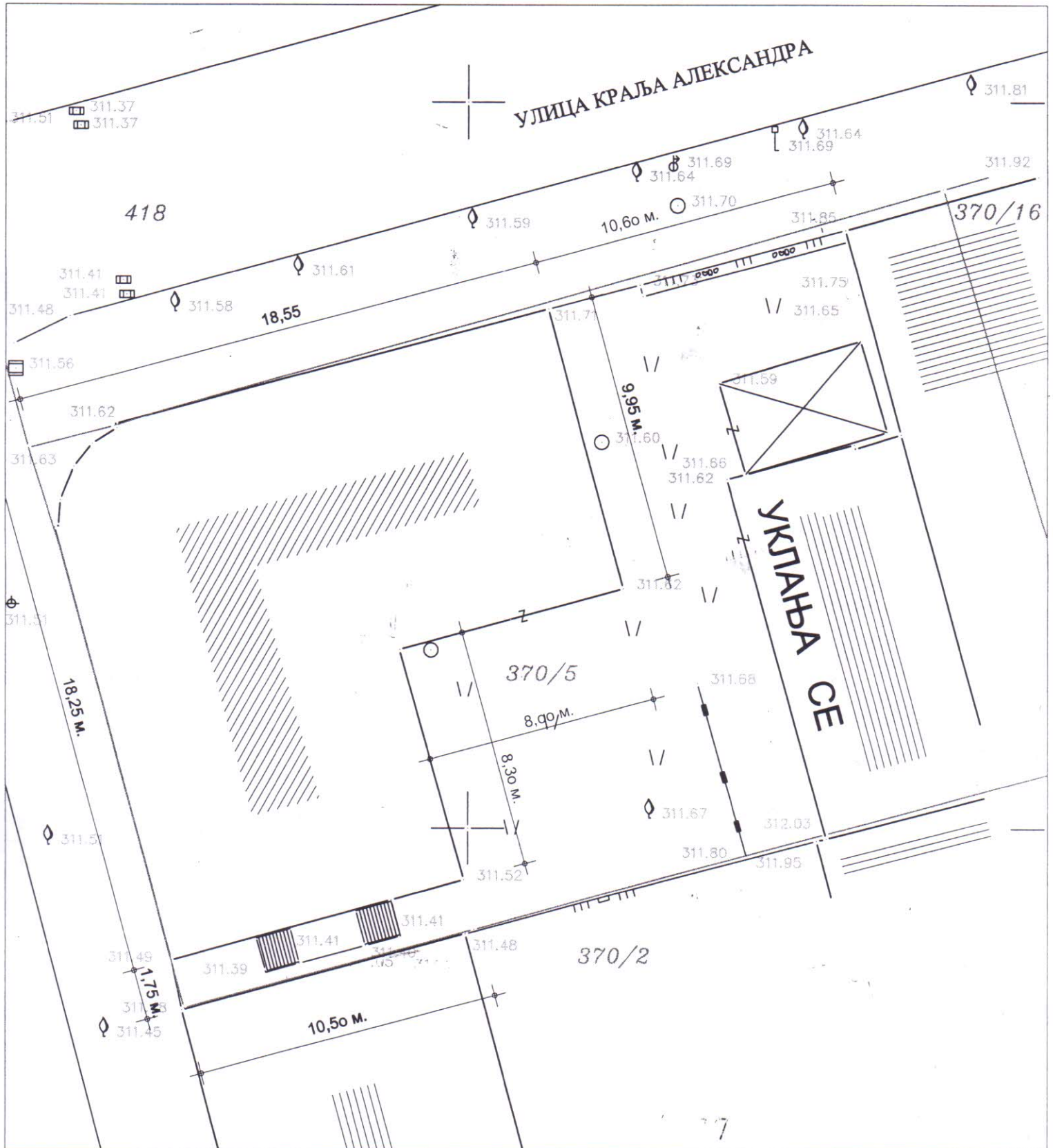
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО НАЧЕЛНИК-а,  
Мирјана Вајовић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**за реконструкцију, промену намене и надградњу стамбеног објекта**  
**на кат. парцели број 370/1 КО Пожега**



**ROP-POZ-12273-LOCH-2/2018**

03 број 350-151/18 од 02.07.2018. године

МП

Оверава: