

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–100/2019

ROP-POZ-9702-LOC-1/2019

20.05.2019. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Петровић Пауна из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника ТЕМИНГ ПЛУС ДОО Пожега, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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 и 31/19) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за изградњу стамбеног објекта**  
**на кат. парцели број 1431/4 КО Пожега**

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

- Према Препису листа непокретности број 6147 КО Пожега, заводни број 952-04-145-5136/2019 од 25.04.2019.године, предметна катастарска парцела се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 2.класе у површини од 18,00 ари. Власник предметне катастарске парцеле је Петровић Паун (Милован), Пожега, [REDACTED] са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-01-307-3168/2019 од 24.04.2019.године које је издато од надлежног Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности -Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.1431/4 КО Пожега нема евидентираних 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 једним станом (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће), до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

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

- Предметна локација 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 оквиру генералног плана, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц7.2 са наменом - *становање средњих густина (од 60 до 150 становника/ха).*

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц7.2
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха -стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице -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
Врста и намена објеката који се могу градити :		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.		
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		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.
Тип изградње : (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)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у прекинутом низу је 2.0 ара
		За објекте у непрекинутом низу је 1.5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.0м)
За објекте низу је 5.0м		
Максимални индекс заузетости :		40% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели :		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;
Спратност :		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
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	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 2,5 м ? за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Архитектонско обликовање и материјализација:	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°.
Услови за постојеће објекте:	<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 парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" ( стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul>
Минимални степен комуналне опремљености:	<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>
Остала правила:	<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

- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта (у максималном габариту): 18,36мx18,18м
- Површина под објектом (брото): 243,03м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 243,03м<sup>2</sup>
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Спратна висина: 2,80м
- Висина објекта - слеме: 6,54м
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења

- 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 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.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели или објекту, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је потребно на парцели обезбедити минимално једно паркинг место.

#### 4.3 Урбанистички показатељи

- постојећи на парцели: локација је неизграђена
- будући на парцели (са изградњом објекта):
 

- индекс заузетости парцеле под објектом	13,50 %
- индекс изграђености на парцели	0,14

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** са јавне саобраћајнице – улице Књаза Милоша је индиректан, преко формираног приступа који се простире преко катастарских парцела бр.1440/1, 1440/2, 1440/3, 1440/4, 1440/5, 1440/6, 1440/7 и 1440/8, све у КО Пожега.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 1189/1 од 07.05.2019.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 40мм, која се налази до улице Књаза Милоша.

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу која се налази са леве стране улице Књаза Милоша гледајући у правцу Пожега-Чачак, односно на најближи канализациони шахт.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-145928-19 од 15.05.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије», „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, 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.-145928-19-УГП од 15.05.2019.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.

**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, локација је неизграђена.

## **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Имајући у виду површину планираног објекта (243м<sup>2</sup> бруто површине), као и зону у којој се локација налази са обавезујућим урбанистичким параметрима које важе за исту (максимална заузетост парцеле под објектима је 40%), минимална површина парцеле која треба да се води као неплодно земљиште је 610м<sup>2</sup>.

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.

## **8. 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.

## **9. Посебни услови**

- Према приложеном идејном решењу, приступ локацији је индиректан, преко кат. парцела бр.1440/1, 1440/2, 1440/3, 1440/4, 1440/5, 1440/6, 1440/7 и 1440/8 све у КО Пожега, па је потребно решити имовинско-правне односе за приступ преко истих од власника/корисника катастарских парцела. Доказ о решеним имовинско-правним односима за приступ преко горе набројаних кат. парцела приложити у даљем поступку, уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

## **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://gradjevinskedoazole.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 бр.2, идејно решење израђено од „ТЕМИНГ ПЛУС“ Д.О.О. Пожега, Николе Пашића бб и сви услови имаоца јавних овлашћења.

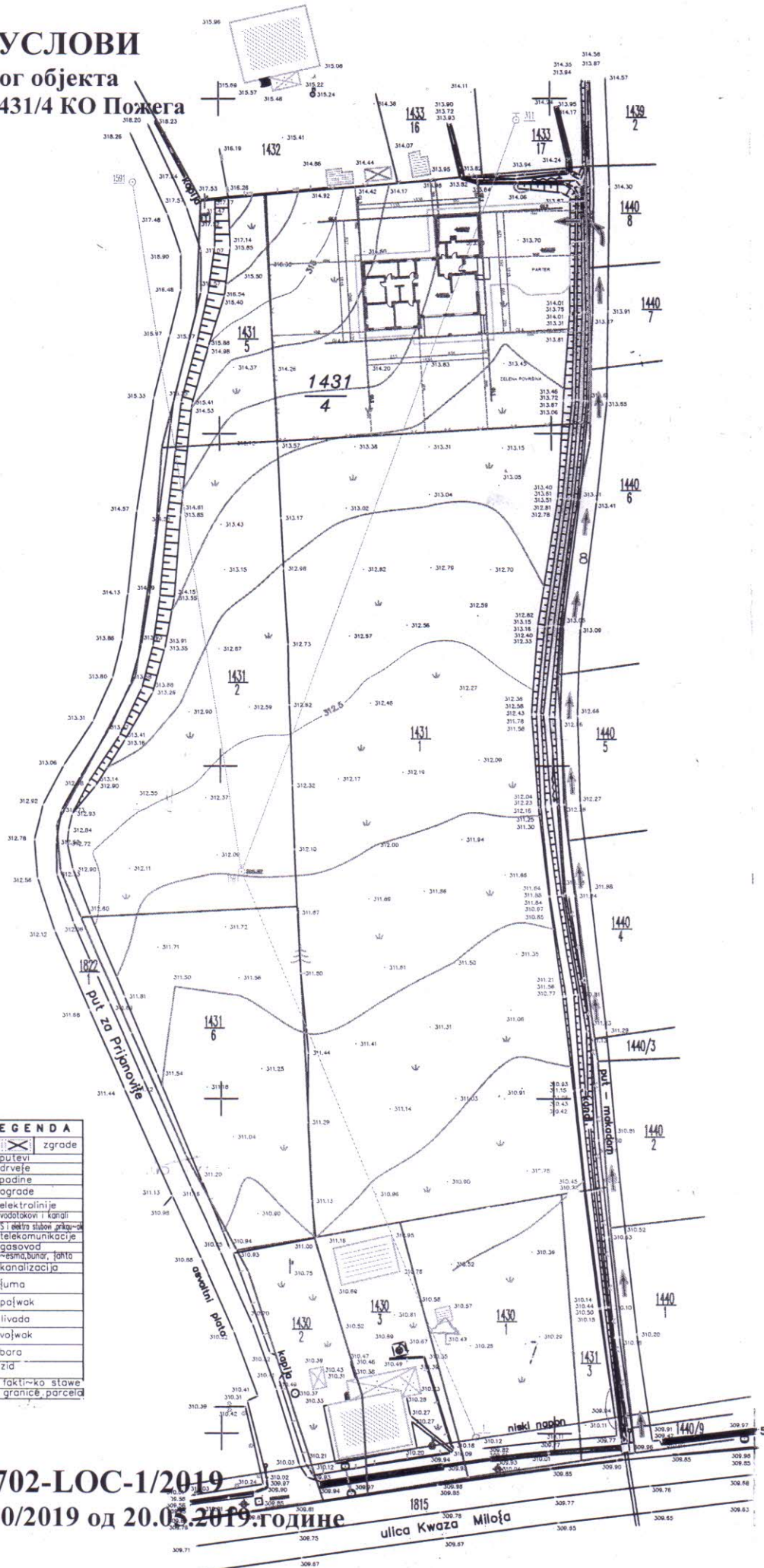
Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Крисић, дпп



# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбеног објекта  
на кат. парцели број 1431/4 КО Пожега



LEGENDA	
	zgrade
	putevi
	drveje
	padine
	ograde
	elektrolinije
	vodotokovi i kanali
	telekomunikacije
	gasovod
	esma, bunar, jahta
	kanalizacija
	šuma
	pačwak
	livada
	vočwak
	bara
	zid
	faktičko stawe
	granice, parcele

ROP-POZ-9702-LOC-1/2019  
03 broj 350-100/2019 од 20.05.2019. године  
Оверава:

1815  
ulica Kwaza Miloša