

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-13180-LOC-2/2025**

заводни број е-писарница : 000484995 2025 06706 000 000 351 160

09.03.2025.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Љубомира Микарића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED] 3, поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу (надзиђивање, одн. прилагођавање таванског простора без повећања висине
слемена) постојећег објекта фактичке спратности Под.+П+2,
планиране спратности Под.+П+3
на кат. парцелама бр.201/2 и 202/2 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности
07.03.2025.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, за :

1.1.1 Катастарска парцела бр.202/2 КО Пожега (број извода 2005 КО Пожега), укупне површине 231 м², према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури као земљиште под зградом и другим објектом спратности Под+П+1. у целој својој површини. Начин коришћења објекта : стамбена зграда за колективно становање, правни статус објекта – објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу.

Имаоци права на парцели и припадајућем објекту су Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1.

Подаци о посебним деловима објекта уписани у В2 лист :

Објекат се састоји од 8 посебних делова (6 стамбених јединица и 2 пословна простора).

Као власници посебних делова објекта бр.1, уписано је више лица, врста права својина приватна у уделима.

1.1.2. Катастарска парцела бр.201/2 КО Пожега (број извода 3445 КО Пожега), укупне површине 723,00 м², према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

- број дела парцеле 1 – површини 33,00 м², култура земљиште под зградом и другим објектом, помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П+0.

- број дела парцеле 2 – површини 690,00 м², култура земљиште уз зграду и други објекат,

Имаоци права на парцели и припадајућем објекту су Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1.

2. У поступку обједињене процедуре прибављана је Копија катастарског плана водова, од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-3479/2025 од 20.02.2025.год.
3. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из децембра 2023.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.
4. Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

У предметном случају целе катастарске парцеле бр.200/1, 201/2, 201/4, 202/1 (препорука али није обавезујуће) и 202/2 све у КО Пожега, заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа директно са ул.Николе Пашића. Ради стицања права својине мора се прибавити Решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, на земљишту и припадајућим вишепорочним стамбено пословним зградама.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирано надзиђивање разврстано је као - Стамбене зграде, и то :

Стамбене зграде са три или више станова (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак),

Максималне површине : до 2.000 м²,

Максималне спратности : П+4+Пк (ПС),

Класификациони број : 112221,

категорија : Б - мање захтевни објекти,

процентуална заступљеност: 100 % у укупној површини надзиђивања.

3. Анализа и оцена захтева

Предмет захтева је постојећа зграда која се налази на кат. парцели бр. 202/2 КО Пожега са индексом искоришћености земљишта 100%, са адресом ул. Николе Пашића бр.3. Саграђена је 1954. год. Постојећа зграда је по фактичком стању спратности Под+П+2 и 8 посебних делова (6 стамбених јединица и 2 пословна простора). Уз ову парцелу налази се и кат. парцела бр.201/2 која је ограђена металном оградом на бетонској цокли, коју од 1954. год. користе станари

предметне зграде као и зграде са адресом Ул. Николе Пашића бр1., на кат. парцели бр.200/1 КО Пожега, која се састоји од 8 посебних делова (4 стана и 4 пословна простора) и такође је саграђена исте године. Кат. парцела 201/2 КО Пожега се од времена изградње стамбено-пословних објеката изграђених на кат. парцелама бр.200/1 и 202/2 обе у КО Пожега, користи као двориште истих, као и за паркирање аутомобила власника посебних делова. Улази у обе зграде су за задње стране објекта (супротно од Трга слободе и ул.Николе Пашића), тако да је пешачки приступ могућ једино преко припадајуће парцеле бр.201/2 КО Пожега, а преко кат. парцеле бр.201/4.

Предмет захтева је доградња (надзиђивање, одн. прилагођавање таванског простора без мењања висине слемена) постојећег објекта на кат. парцели бр.202/2 КО Пожега, фактичке спратности Под+П+2, а након планираних активности прелази у спратност Под+П+3. Планираним радовима формирају се још две стамбене јединице на 3 спрату.

ИДР-ем обухваћена је и кат. парцела бр.201/2 КО Пожега на којој је планирана доградња у смислу изградње окна за лифт и ветробранског простора са једним приступним степенишним краком. На парцели се налази изграђена помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П+0, означени бројем 1.

Колски приступ парцели је са улице Николе Пашића (по рангу приступна саобраћајница на кат. парцели бр.420/1), а преко кат. парцеле бр.201/4 КО Пожега, која је у својини : Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1. Ради се о прилазу који се користи дужи део времена, тј. од када су зграде саграђене.

На основу свега изнетог, ради се о стамбеном комплексу, тј. просторној целини која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина (два вишепородична стамбено-пословна објекта на кат. парцелама бр.200/1 и 202/2), односно више катастарских парцела, које имају претежну стамбену намену (вишепородично становање), и у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине, а на земљишту остале намене.

У конкретном случају потребно је формирати нову парцелу спајањем целих кат. парцела бр.200/1, 201/2, 201/4, 202/1 (препука) и 202/2 све у КО Пожега, изработом Елабората геодетских радова. Препорука је да се Елаборатом обухвати и кат. парцела бр. 202/1 површине 13,00 м², која се такође води у својини : Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1. Ради прилаза стамбеном комплексу директно са ул.Николе Пашића у Елаборат геодетских радова уврстити и кат. парцелу бр.201/4 у својини : Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1.

На основу чл.70 Закона о планирању и изградњи, потребно је обратити се органу за имовинко правне послове ОУ Пожега, ради прибављања Решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, ради стицања права својине на земљишту припадајућем вишепородичним стамбено пословним зградама на кат. парцели бр.200/1 и 202/2 као и на земљишту у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине на кат. парцели бр.201/2, и уписа права својине у СКН Пожега.

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

Подаци о планском документу

- Предметне катастарске парцеле све у КО Пожега налазе се у оквиру градског подручја Пожеге, а правила изградње и уређења локације прописани су Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21), предметне кат. пацеле бр.201/2 и 202/2 обе у КО Пожега припадају урбанистичкој целини Ц 0 – **градски центар – становање високих густина од 250 ст/ха**, односно подцелини **Ц 0.3 - становање високих густина од 250 ст/ха**. Правила уређења и грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.22/2015).

Регулационе и грађевинске линије

- Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

Правила за изградњу и уређење

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

- Изменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за читаву зону градског центра Ц0, проширење дозвољене намене, односно, поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа се и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Општи услови грађења за целину Ц0 гласи:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- 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 премашао 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 хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.

Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:

- Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. *Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.*
- Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
- Међусобна удаљеност слободностојећих и 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).
- 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

- објекта на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објекта
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објекта 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 објекта 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 објекта, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објекта у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
 - У циљу заштите суседних објекта, 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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.3
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	• ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ максимално

	По+П+3 (четири надземне етажe) • ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално По+П+4 (пет надземних етажe) • ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+2+Пк (три надземне етажe) - максимално По+П+4 (пет надземних етажe)
ТИП ИЗГРАДЊЕ	• УЗ ТРГ, УЛИЦЕ КЊАЗА МИЛОША И КРАЉА ПЕТРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ • УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ МИШИЋА И 1300 КАПЛАРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНО СТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА • ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА • ЗА СЛОБОДНОСТО-ЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим плном, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања

- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. Уколико се ради о колско-печашком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 7.00 метара (5.50 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон о планирању и изградњи (*“Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018*) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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 створити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.
- Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 m.
- Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 m и висине минимално 4 m.

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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² 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 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта.

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

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не огорађују.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираним радовима

- Врста радова : реконструкција и доградња са надзиђивањем постојећег вишепородичног стамбеног објекта који планираним радовима мења спратност из фактичке Под+П+2 у спратност Под+3.
- Типологија објекта : објекат чини прекинути низ са објектима уз ул.Николе Пашића.
- Намена објекта : вишепородично становање са пословањем.
- Постојећа спратност фактичко стање : Под+П+2
- Постојећа спратност по катастру : Под+П+1
- Планирана спратност : Под+П+3

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ из ИДР-а

Димензије објекта : укупна површина парцела 231 м².
 202/2 КО Пожега

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ

Објекти су порушени	0 м2.
---------------------	-------

укупна БРУТО изграђена површина 829,85 м².
постојеће:

НОВИ ОБЈЕКАТ

Укупна бруто БРГП надземно ново 230.40 м2.

Укупна бруто БРГП изграђена површина 1.060,25 м².

Постојеће + ново

Укупна нето изграђена површина 781,92 м².

Постојеће + ново

Укупна нето површина трећег спрата : 165,94 м².

Укупна бруто површина трећег спрата: 207.78 м2.

Површина земљишта под објектом/заузетост: 213,49 м2.

спратност (надземних и подземних етажа): По + Пр + 3

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: 13,16 м.

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:

спратна висина: Подрум 2,32 м.

Приземље 2,75 м.

Први спрат 2,75 м.

Други спрат 2,75 м.

Трећи спрат 2,60 м.

број функционалних јединица/број станова: 2
ново

број паркинг места: на кат. парцели бр. 201/2 14 (на листу Ситуација новопројектованог стања приказано је 12 ПМ)

Материјализација објекта: материјализација фасаде: Демит фасада

оријентација слемена: Север - југ

нагиб крова: 10 °

материјализација крова: Равни фалцова. лим

Проценат зелених површина: није исказан, задржати постојеће стање

Индекс заузетости: 213,49 / 231 0,92 %

Индекс изграђености: 1.060,25 / 231 x100 458,98

- Број функционалних јединица : Планираним радовима формирају се још 2. стамбене јединице што укупно износи 10 посебних делова (8 стамбених јединица и 2 пословна простора).
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), КТ плану и графичком прилогу.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта (кровног венца) : постојећа – 13,71 м, а планирана 12,70 м, мерено од коте готовог пода приземља.
- Чиста (светла) висина стамбених просторија : мин 260 цм
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, двоводни коси кров нагиба 10%.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је са улице Николе Пашића.
- 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 : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Предметни захтев се односи на надзиђивање једне етаже на објекту на кат. парцели бр.202/2, као незнатну доградњу истог објекта (оријентациона површина под планираном доградњом износи 7, м2) на кат. парцели бр.201/2, који се налази у оквиру стамбеног комплекса, тј. просторне целин која се састоји од два вишепородична стамбена објекта на кат. парцелама бр.200/1 и 202/2, те кат. парцеле бр.201/2 у оквиру које се формирају зелене и слободне површине као и кат. парцел бр.201/4 која је потребна за остваривање директне везе стамбеног комплекса и јавне површине (ул.Николе Пашића), а као такав датира дуги низ година.

Након спајања кат. парцела 200/1, 201/2, 201/4, 202/1 (препорука али није обавезујуће) и 202/2 св у КО Пожега формираће се грађевинска парцела површине 1.179,00 м2.

Површина под постојећим објектима са планираном доградњом износи 476,50 м2.

Планирани индекс искоришћености земљишта износиће 40,42 % што је мање од 60% како је дефинисано ПГР Пожега.

С обзиром да не постоји законска обавеза да се Елаборатом спајања кат. парцела, обухвати и кат. парцела бр.202/1 КО Пожега, констатује се да та чињеница неће утицати на коефицијент искоришћености, због мале површине поменуте парцеле која износи 13,00 м2.

5.3 Услови уређења парцеле

5.3.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од 20%.

5.3.2 Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

5.3.3 Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици и једно паркинг место на 70 м² пословног простора.

У предметном случају постоји стечена обавеза за постојеће зграде и то :

- објект на кат. парцели бр.202/2 КО Пожега, по фактичком стању спратности Под+П+2 са посебних делова (6 стамбених јединица и 2 пословна простора) : потребно је задржати 8 ПМ,

- објект на кат. парцели бр.200/1 КО Пожега, који се састоји од 8 посебних делова (четири стана 4 пословна простора) потребно је задржати 8ПМ, што укупно износи 16 ПМ.

Предмет ових ЛУ је надзиђивање још једне етаже са две стамбене јединице, те је потребно обезбедити још 2 ПМ за путничке аутомобиле.

Укупно за стамбени комплекс са планираном доградњом потребно је 18 ПМ, док је ИДР-е оставрено 12 ПМ. С обзиром да се ради о стамбеном комплексу, тј. просторној целини која састоји од два вишепородична стамбена објекта са већ формираним зеленим и паркинг површинама, а као такав датира дуги низ година, инвеститор је у обавези да обезбеди 2ПМ за планирану доградњу.

У складу са чл.17а Одлуке о допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист Општине Пожега“, бр.4/23), уколико инвеститор објекта пре добијања грађевинске дозволе, не обезбеди важећим планским документом прописан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајући број паркинг места односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту и то у случају надградње вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних објеката пословних објеката, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица односно максимално 8 недостајућих паркинг места. У овом случају инвеститор је у обавези да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајућих 5 паркинг места, у износу утврђеном по једном недостајућем месту

5.3.4 Заштита јавних површина : Од дана ступања на снагу 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

5.3.5 Ограђивање : вишепородични стамбени објекти се по правилу не ограђују.

5.3.6 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.

5.3.7 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 који је у склопу урбанистичког низа, одн. лепљен, водити рачуна да се објектом ил

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 суседне објекте у погледу статичке стабилности.

5.3.8 Одлагање отпада : врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичн стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу с прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има приступ са улице Николе Пашића.

Водоводна и канализациона инфраструктура – Идејним решењем дефинисано је да с планирана доградња остварује на постојећи прикључак. На основу КТП-а приложеног уз захтев утврђено је да се у близини планиране доградње налазе водоводне шахте, те се надлежни орган ипак обратио Захтевом за издавање услова за пројектовање надлежном ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожег. Надлежно предузеће доставило је Техничке услове за пројектовање и прикључење, број : 1468/1 од 04.03.2025.год. у којима нису обрађене шахте.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр. : 2561200-D-09.18.-78075/2-25 од 04.03.2025.год. издатим од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење н дистрибутивни систем електричне енергије број : 2561200-D-09.18.-78075-25-UGP од 04.03.2025.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручн потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу. Саставни део Уговора ј Упутство за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење н дистрибутивни систем електричне енергије.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинск дозволе.

Телекомуникациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима деловодни број 77531/2 -2025 БТ од 04.03.2025.год., издатим од стране Телеком Србија, Предузеће з телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреж Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје.

Заштита од пожара – на основу чл.33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), предметни радови не подлежу обавез прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Иако з изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничк докуменатацију утврђена чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је применити мере заштите од пожар утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима ј уређена област заштите од пожара као и Услови за заштиту од пожара, наведених у овом акту.

Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

На локацији према подацима из ИДР-а, не постоје објекти планирани за уклањање.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Све предметне катастарске парцеле, према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури земљиште под зградом и другим објектом као и земљиште уз зграду и други објекат, те није потребно вршити промену намене земљишта.

9. Посебни услови

- Од дана ступања на снагу 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.
- Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је у катастру решити статус 2. спрата (треће етаже) објекта на кат. парцели бр.202/2 која се у катастру води као објекат спратности Под.+П+1, а по фактичком стању Под.+П+2. Препорука је у корист инвеститора да се реши статус помоћне зграде спратности П+0, са ознаком 1 на кат. парцели бр.201/2 КО Пожега, која се по катастру води као објекат изграђен без одобрења за изградњу, корисник Министарство Одбране.
- Уз захтев за грађевинску дозволу доставити доказ о решеним имовинским односима. Као имаоц права на парцели и припадајућим објектима уписани су Министарство одбране као корисник у уделу 1/1 и Република Србија државна својина у уделу 1/1. На основу чл.70 Закона о планирању и изградњи, потребно је обратити се органу за имовинско правне послове ОУ Пожега, ради прибављања Решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, ради стицања права својине на земљишту припадајућем вишепородичним стамбеним зградама на кат. парцели бр.200/1 и 202/2 КО Пожега, као и уписа права својине на земљишту у СКН Пожега, а пре подношења захтева за грађевинску дозволу.
- На основу Закона становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање. Доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину, стога је неопходно приложити сагласност и уговор са скупштином стамбене заједнице, уз захтев за издавање грађевинске дозволе. У овом случају сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице које за то овласте управници стамбених заједница улаза који су дали сагласност.
- С обзиром да се предметни захтев односи на надзиђивање још једне етаже и незнатну доградњу објекта на кат. парцели бр.202/2, који се налази у оквиру стамбеног комплекса, тј. просторне целине која се састоји од два вишепородична стамбена објекта на кат. парцелама бр.200/1 и 202/2, те кат. парцеле бр.201/2 у оквиру које се формирају зелене и слободне површине као и паркинг места за кориснике оба вишепородична стамбена објекта, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити сагласност СЗ Николе Пашића 1, на предложено партерно уређење са зеленим и паркинг површинама. У случају недостајућих паркинг места, у складу са чл.17а Одлуке о допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист Општине Пожега“, бр.4/23), инвеститор је обавезан да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајући број паркинг односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту и то у случају надградње вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних објеката и пословних објеката, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица, односно максимално 8 недостајућих паркинг места.

- У складу са Техничким условима деловодни број : 77531/2 -2025 БТ од 04.03.2025.год., издатим од стране Телеком Србија, пре почетка извођења радова, након издавања локацијских услова за изградњу предметног објекта, а пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је ОБАВЕЗНО у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. (у Техничким условима су наведене контакт особе) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом, или прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника (струја, вода, канализација, гас, приступна саобраћајница и сл).
- Приликом извођења радова водити рачуна о постојећој инфраструктури.
- Код грађења објекта 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.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- У складу са чл.16 и 17. Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015), у случају постојања хипотеке на објекту или његовом делу, потребно је прибавити сагласност хипотекарног повериоца ако се планира физичко мењање хипотекарне непокретности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- С обзиром да је СЗ Николе Пашића бр.3 донела Одлуку да се Марић Јордану и Љубомиру Микарићу, повери реконструкција зграде, тј. претварање таванског простора у стамбени у њиховом власништву, обавештавамо Вас следеће :
- Грађевинска дозвола се издаје подносиоцу захтева, тј. инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.
- Грађевинска дозвола се издаје на име инвеститора и финансијера ако је уз захтев за издавање приложен уговор између инвеститора и финансијера, оверен у складу са законом који уређује оверу потписа, у коме се инвеститор сагласио да носилац права и обавезе из грађевинске дозволе буде и финансијер.

10. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе,
- Катастарско-топографски план из децембра 2023.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.,
- Идејно решење (dwg и PDF format), број техничке документације 02/25 -1 ИДР, из фебруара 2025.год. урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ ПОЖЕГА ул. [REDACTED], одговорно лице и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03,
- Информација о локацији бр.350-004/2024 од 25.01.2024.год. издата од стране овог одељења,
- Записник са седнице скупштине СЗ Николе Пашића бр.3, одржане 08.12.2023.год., са Одлуком да се Марић Јордану и Љубомиру Микарићу, повери реконструкција зграде, тј. претварање таванског простора у стамбени у њиховом власништву, а за узврат да се спроведу обавезе дефинисане Одлуком.
- Уговор закључен дана 27.12.2023.год. између СЗ Николе Пашића бр.3 и Марић Јордана и Љубомира Микарића оба из Пожеге, о коришћењу заједничког простора (таванска етажа).

- Пуномоћје.

11. 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.

12. 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.68/2019) 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/>. 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.73/2019) и доказ о власништву.

13. Поука о правном средству

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

14. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова су :

1. Идејно решење (dwg и PDF format), број техничке документације 02/25 -1 ИДР, из фебруара 2025.год. урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ ПОЖЕГА
2. Графички прилог и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

