



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број: 003444694 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-12861-LOCH-2/2025

27.10.2025.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED] на основу члана 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 10 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/2023), Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24) и Решења ОУ Пожега број 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбеног објекта, спратности По+Пр, на катастарској парцели број 925/3 КО Пожега

- 1. Подаци о намени земљишта, катастарској парцели и постојећим објектима према јавно доступним званичним подацима РГЗ-а и приложеном КТП-у:**

Катастарска парцела број **925/3 КО Пожега**, површине 449 м², се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се према култури води као пашњак 5.класе, површине 449 м². Ималац права на парцели је инвеститор (приватна својина,1/1).

На основу приложеног Катастарско-топографског плана за кат.парцелу бр.925/3 КО Пожега (Топографски план израдио:"ПУТ-ПРЕМЕР" Чачак, Одговорно лице: [REDACTED] геом.; Одговорно лице: [REDACTED] инж. геод.), на предметној кат.парцели нема уцртаних објеката.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова, планирани објекат припада класи издвојене куће за становање или повремени боравак у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

3. Намена, правила уређења и грађења на основу планског документа

Подаци о планском документу

Катастарска парцела број **925/3 КО Пожега**, налази се у оквиру градског 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, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24).

Подаци о целини, односно зони и намени

Према Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24), катастарска парцела број **925/3 КО Пожега**, припада урбанистичкој целини **Ц 4, подцелина Ц 4.1 – становање већих густина 150 – 250 ст/ха**, изван границе клизишта које се простире северо – западно од предметне локације, приказане на Карти намене површина важећег планског документа (приказано на графичком прилогу).

Посебна правила грађења

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц4.1
Претежна намена :	становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат

		вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
		пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
		инфраструктурни објекти
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)		слободно-стојећи
		двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	за слободностојећи објекат: ■ породични стамбени објекат је 3.0 ара ■ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара ■ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара

		за двојни:	породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу:	- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу:	- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат:	- породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни:	породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу:	- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу:	- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
	Максимални индекс заузетости :		60%
			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 Растојање регулационе линије од осе постојеће саобраћајнице - улице Дринске дивизије је 6м, док је растојање грађевинске од регулационе линије 5м. Са западне стране предметне кат.парцеле, регулациона линија је на 4,8 м од осе постојеће саобраћајнице – улице Господар Јованове, а грађевинска на 5м од регулационе(приказано на графичком прилогу). <u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u> • објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. - Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. Изузетно, растојање може бити мање (али не мање од 2м) уколико је објекат на суседној парцели постављен на растојању мањем од 2м од границе парцеле, али уз услов да није дозвољено постављати наспрамне отворе. -За слободностојеће објекте: • За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м Уколико је постојећи објекат на суседној парцели постављен на растојању мањем од 2м од границе парцеле онда растојање између новог објекта и границе суседне парцеле може бити мање од 3,5м, али не мање од 2м, али уз услов да није дозвољено постављати наспрамне отворе. • За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м <u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Уколико је суседни објекат постављен на растојању мањем од 2м од границе парцеле онда ово растојање може бити мање од 5м, али не мање од 3м, али уз услов да није дозвољено постављати наспрамне отворе. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
Спратност :	максимално По + П + 3 – четири надземне етаже, осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних

	етажа
	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 :	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 2,5 м.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 20% 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:	- 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 планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - 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.

Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Третирање терена

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

На територији целине Ц7, подцелине Ц7.1 и делове подцелине Ц4.1 евидентирано је неколико **клизишта** која су приказана на графичком прилогу број 2 «Карта планиране намене површина» у Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24). На овим локацијама важи строга забрана изградње објеката високоградње.

На терену око евидентираних клизишта нема видљивих трагова активних клизишних процеса али постоје геолошке предиспозиције, поготово при антропогеним захватима, па их можемо у таквим околностима третирати као нестабилне. Ово подразумева да сваком грађењу на њима мора предходити детаљно инжењерско-геолошко истраживање целе површине, утврђивање потенцијалних генератора нестабилности и могућност њихове контроле. За пројекте објеката и њихово извођење неопходне су одговарајуће инжењерско-геолошке подлоге и геолошки надзор.

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

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

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

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

Општа правила уређења мреже јавне комуналне инфраструктуре

Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Концепт водоснабдевања градског подручја Пожеге у планском периоду заснива се и даље на коришћењу воде из регионалног система «Рзав», уз услов изградње акумулације «Сврачково» у регионалном систему водоснабдевања «Рзав». Допунски извор водоснабдевања биће стари водозахват у близини реке Скрапеж.

Магистрала цевовод којим се доводи рзавска вода пречника Ø 800мм и постојећи градски резервоар запремине 3000м³ задовољавају потребе, те се не планира њихова реконструкција и проширење капацитета.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нове разводне мреже минималног пречника 160мм у свим новопланираним улицама, замена старих азбест-цементних цеви, као и реконструкција појединих деоница водоводне мреже у смислу повећања пречника. Један од приоритета је реализација цевовода пречника 300мм као ободног прстена око центра Пожеге, т.ј. завршетак изградње недостајућег дела од старог вртића «Бамби» до нове цркве ради обезбеђења што ефикаснијег снабдевања водом. Траса овог цевода планирана је кроз следеће улице: Југ Богданову, Немањину, Хиландарску, Војводе Степе, Књаза Милоша, Војводе Мишића и Светосавску.

Као алтернатива за обезбеђење водоснабдевања предвиђа се санација и ревитализација старог изворишта поред реке Скрапеж чије су резерве 70л/с које је искључено из употребе прикључењем градског подручја на Рзавски систем. Због ограниченог капацитета из Рзавског система (60-65 л/с за подручје Пожеге), што у летњем периоду није довољно, намеће се потреба активирања старог водоводног система. Старо извориште чини дренажна перфорирана бетонска цев пречника 800мм дужине 350м, са 7 приступних окана-бунара. Завршава се са сабирним бунаром и црпном станицом од које се цевоводом Ø 300 вода може дистрибуирати у градску водоводну мрежу. За црпну станицу је због дотрајалости, планирана реконструкција уз замену и осавремењавање агрегата и друге опреме. Такође, планира се замена дотрајале ограде кроз постављање нове са приступном капијом и видео надзором.

Простор изворишта са десне стране реке Скрапеж није угрожен новоизграђеним објектима и потребно га је само безбедно оградити, док је простор изворишта са леве стране Скрапежа, где је сабирни бунар и црпна станица, смањен новоизграђеном црквом, као и угрожен расадницима. Простор који је заузела црква треба изузети из простора који припада изворишту и заштити оградом, као и цело извориште. Расаднике који су у кругу изворишта обавезно изместити и простор очистити. Радове унутар простора цркве и паркинга, иако нема утицаја на квалитет вода, треба контролисати да не дође до нежељених инцидентних загађења.

У складу са *Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон)* и *Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС 92/2008)* урађен је Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта Скрапеж, којим су одређене површине и просторно пружање зона санитарне заштите на следећи начин:

- **Зона непосредне санитарне заштите (зона I)**

Ова зона обухвата саме водозахватне објекте и њихову непосредну околину. Сходно члану 8. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08)*, у случају када у простору зоне I не борави стално запослено лице, ова зона не сме бити мања од 3 m у свим правцима од самог бунара.

- **Ужа зона санитарне заштите (зона II)**

Ужа зона санитарне заштите изворишта Скрапеж одређена је на бази члана 9. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08)*. На основу наведеног члана, ужа зона санитарне заштите код изворишта овог типа "обухвата простор са ког вода дотиче до водозахватног објекта за најмање 50 дана".

◦ **Шира зона санитарне заштите (зона III)**

Шира зона санитарне заштите изворишта Скрапеж одређена је на бази члана 15. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08)*. На основу наведеног члана, ужа зона санитарне заштите код изворишта овог типа "обухвата простор са ког вода дотиче до водозахватног објекта за најмање 200 дана".

Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране најмање 2,5м, а за магистрални Рзавски цевовод је мин. 5,0м обострано од ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.

4. Услови изградње

Према условима из Плана генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24), новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за слободностојеће објекте, за објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м. Уколико је постојећи објекат на суседној парцели постављен на растојању мањем од 2м од границе парцеле онда растојање између новог објекта и границе суседне парцеле може бити мање од 3,5м, али не мање од 2м, али уз услов да није дозвољено постављати наспрамне отворе. Према приложеном Идејном решењу, приказано растојање планираног објекта и линије суседне кат.парцеле број 925/1 КО Пожега је 1,90 м, па је потребно положај новопланираног објекта северне орјентације са приказаним отворима ускладити са задатим урбанистичким условима из плана.

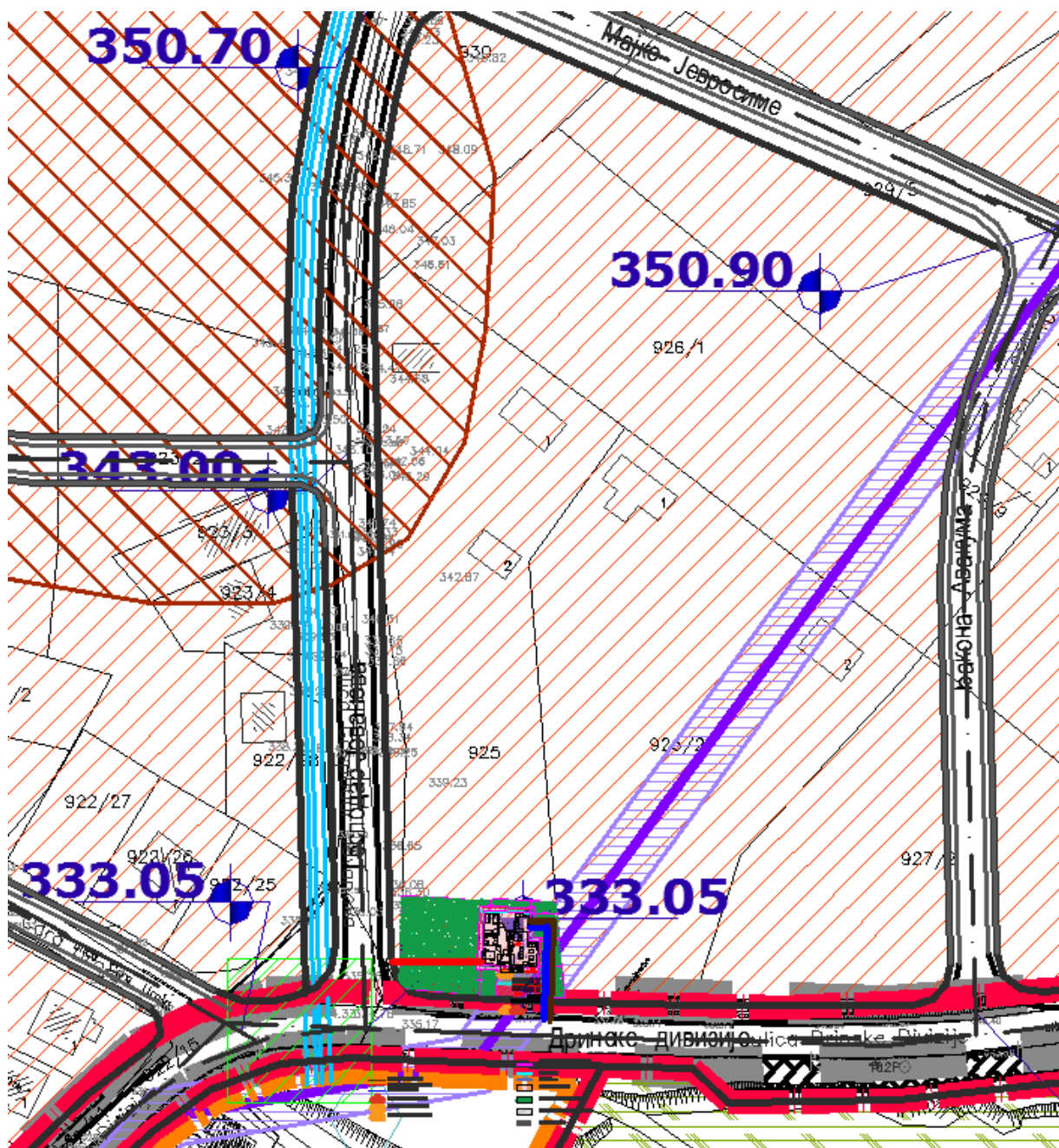
Према Карти намене површина, важећег планског документа, преко југоисточног дела предметне катастарске парцеле се налази **заштитни коридор магистралног цевовода**.

Планом генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24), **појас заштите око магистралног Рзавског цевовода је мин. 5,0м обострано од ивице цеви (приказано у графичком делу). У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.**

На основу приложеног Идејног решења (број техничке документације 13/2025-ИДР, Пожега април 2025. год. урађеном од стране Самостална грађевинска радња Арм пројект, [REDACTED] одговорни пројектант [REDACTED], диг.бр.лиценце 310 Л601 12), **изградња стамбеног објекта је планирана у заштитном појасу Рзавског цевовода.**

На основу свега горе наведеног и у складу са чланом 10 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/2023), планирани радови се не могу одобрити.

Графички прилог број 1 -извод из ИДР-а и Плана генералне регулације Пожега («Службени лист општин Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24)



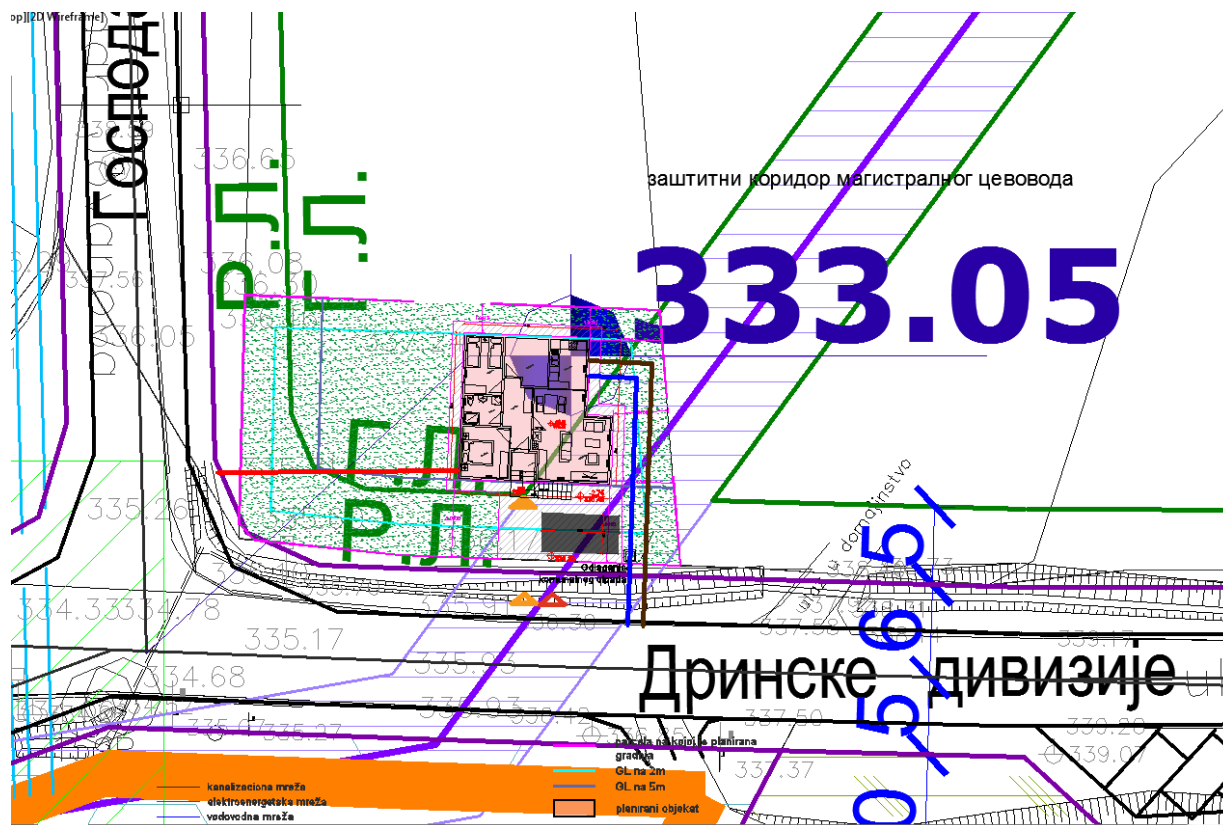
ГРАНИЦЕ

-  граница Измена и допуна плана генералне регулације
-  граница грађевинског подручја
-  граница катастарске општине
-  граница урбанистичке целине
-  ознака урбанистичке целине
-  граница урбанистичке подцелине
-  ознака урбанистичке подцелине
-  граница поделе урбанистичке подцелине
-  ознака дела урбанистичке подцелине
-  граница плана детаљне регулације
-  граница урбанистичког пројекта

КЛИЗИШТА И ГЛИНИШТА

-  клизишта
-  глиништа

Графички прилогброј 2 -извод из ИДР-а и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општин-
Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24)



ЗАШТИТНИ КОРИДОРИ

-  заштитни коридор 35кВ далековада
-  заштитни коридор 10кВ далековада
-  заштитни коридор магистралног челичног гасовода
РГ 08-10 Ø355,6 mm и РГ 08-18 Ø270 (p=12-50 bara)
-  заштитни коридор магистралног цевовода
-  заштитни коридор железничке пруге
-  заштитни коридор државног пута

РЕГУЛАЦИЈА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија

Поука о правном средству

На издате Локацијске услове може се поднети Приговор надлежном Општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИЦЕ ОУ ПОЖЕГА

БРОЈ: 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год

Бојана Андрић, д.п.п.