

Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА
Општинска управа



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

бр. предмета : ROP-POZ-17968-LOCH-2/2025

број е-писарница : 002870443 2025 06706 004 000 351 160

25.08.2025.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора SIM TRANS LOGISTIC D.O.O. POŽEGA (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED] 9) из Пожеге, ул. [REDACTED], који је 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), 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 број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта : гаража - радионица за одржавање камиона (за сопствене потребе),
спратности П + 0, на кат. парцелама бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) Катастарска парцела бр.2976 КО Пожега (број извода 4864), укупне површине 2304 м2 према врсти земљишта води се као земљиште у грађевинском подручју, по култури њива 1.класе.

Б) Катастарска парцела бр.2977 КО Пожега (број извода 4864), укупне површине 949 м2, према врсти земљишта води се као земљиште у грађевинском подручју, а по култури њива 1.класе.

Имаоц права на парцелама "SIM TRANS LOGISTIC" д.о.о.ПОЖЕГА, својина приватна у уделу 1/1.

2. У току процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана бр.952-04-145-14967/25 од 25.07.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

3. Такође, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова бр.956-307-18270/2025 од 18.07.2025.год., од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је КТП (у dwg и pdf формату) од 02.06.2025.год., израда GEOGIS DOO BEOGRAD, OGRANAK GEOGIS POŽEGA, овера Никола Гордић,маст. инжењер геодезије.

1.5 У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

1.5 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). У предметном случају целе катастарске парцеле бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији (планираној грађевинској парцели) се приступа директно са ул.Болничка, по рангу сабирна саобраћајница.

2. Анализа и оцена захтева

Обухват пројекта чини планирана грађевинска парцела површине 2.949 м². Пројектом је предвиђена изградња објекта за гаражирање који је уједно и радионица за одржавање камиона (за сопствене потребе), за ситне поправке и одржавање камиона и моторних возила у поседу инвеститора, спратности П+0. Планирана грађевинска парцела има директан приступ на саобраћајницу, улица Болничка.

Објекат је облика правилног правоугаоника, оријентисан дужом страном југо-исток – северо-запад и пада на две парцеле. Габарит објекта је 22,40м x 7,30м, бруто развијене грађевинске површине 163,52м². Спратна висина радионице је 5,00 м. Објекат је снабдевен са једним пешачким и једним сегментним вратима димензија 380/450цм којима је омогућено да било који тип камиона користи објекат за гаражирање . Објекат се не греје и не користи зими. Укупна нето површина објекта је 156,15м².

Минимална површина парцеле дефинисана планом за пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне) и искључиво слободно стојећег пословног објекта износи минимално 600 м². Спајањем кат. парцела бр. 2976 (површине 2.304,00 м²) и 2977 (површине 949,00 м²) обе у КО Пожега, формира се нова грађевинска парцела површине од 2.949,00 м², што задовољава услов задат планом у погледу минималне површине.

Површина новопланиране грађевинске парцеле износи 2.949,00м² те ће сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.), обрађени у овим ЛУ, бити исказани у односу на површину новопланиране грађевинске парцеле.

Обавеза је инвеститора да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу.

Делови предметних кат. парцела налазе се у обухвату регулације и то у регулацији потока Јањића клен уз постојећу ул.Висибабска и у регулацији ул.Краља Драгутина. Предметна изградња налази се у оквиру грађевинских линија, а грађевинска парцела која ће бити формирана од целих кат. парцела бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега је површине 2949 м², те не угрожава планирану регулацију.

У близини локације протеже се траса магистралног челичног гасовода РГ 08-10 Ø355,6 mm и РГ 08-18 Ø270 (p=12-50 bara) са заштитним коридором од по 30м са обе стране од осе гасовода.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат разврстан је као нестамбене зграде, гараже :

- опис : Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта.
- класификациони број : 124210,
- категорија : В –захтевни објекти.
- процентуална заступљеност : 100%.

4. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметне катастарске парцеле налазе се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожега („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), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожега, у оквиру целине Ц18 – становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Правила уређења

Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене.

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- површине јавне намене , обухватају 455.30ха
- површине остале намене, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то:

- зону становања :

становање високих густина од 250 ст/ха

становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање

- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха
- **становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и**
- становање малих густина до 60ст/ха

Правила грађења

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, **спајање суседних катастарских парцела истог власника**, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, **врши се на основу елабората геодетских радова.**

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у плану.

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину : пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и друго, с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области :

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскоп, позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва,

агенције, пословни бирои и сл.),

- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Становање средњих густина 60 до 150 ст/ха планирано је у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц2.1, Ц7.2, Ц11.1, Ц12.2, Ц14.1, **Ц18**, Ц20.3, Ц21.1 и Ц23.

Правила грађења – Општа правила грађења

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.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

Типологија изградње објеката - објекти могу бити грађени као:

- слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Висина етажа се одређује према намени.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

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

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се седи у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Одлагање отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

Посебна правила грађења - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА ОД 60 до 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц18
Претежна намена:	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха • стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице - вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
Пратеће намене:	• пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	• помоћни објект 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
	вишепородични стамбени, 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: ■ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ■ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		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 објекат је 15.0м ■ вишепородични стамбени, стамбено-пословни 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:		50% 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“). <u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u> ■ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парпет од 1,8м); ■ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ■ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију. <u>Удаљеност планираних од околних објеката</u> , осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
Спратност:		За породичне објекте: -максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже За вишепородичне објекте: -максимално По + П + 3 – четири надземне етаже
		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 слободностojeћег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
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:	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 објект на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или

	фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
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.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	• У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковина, Крчевина. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 3415, 3421, 3427, 3428, 3432, 3433, 3434, 3442, 3557, 3558, 3561, 3560, 3559, 3567, 3565, 3528 и 4024 КО Пожега. Ова два археолошка локалитета припадају Висибابي које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазишта од великог значаја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошка налазишта у Висибابي представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака. • У оквиру урбанистичке подцелине Ц7.2 налази се археолошки локалитет – добро под претходном заштитом Пожежница. Катастарске парцеле овог археолошког локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 1446/1, 1446/7, 1446/8, 1446/9, 1445, 1444/6, 1444/5, 1444/1, 1441/5, 1441/1 и 1936 КО Пожега. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошко налазиште Пожежница представља остатке материјалне културе из

	историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака. - У оквиру урбанистичке целине Ц18 уочене су површине: • Близина локалитета Крчевина, к.п. бр. 3406, 3411, 3413, 3446 и 3410/11 КО Пожега, • Близина локалитета Блашковина, к.п. бр. 3616, 3545 и 3614 КО Пожега, на којима је идентификовано постојање археолошког материјала које сходно према Закону о културном наслеђу представљају потенцијална археолошка подручја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаном подручју без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Сви радови на наведеним парцелама у зависности од обима и карактера, подразумевају извођење заштитних археолошких истраживања или континуирани археолошки надзор стручног лица-археолога.
--	---

ПОСЛОВАЊЕ КАО ДЕО ДРУГИХ НАМЕНА (углавном у оквиру стамбене зоне)

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво слободно стојећег пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 м², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 м².

На парцелама преко 800 м², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 м², могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк. За објекте пословања (услужних делатности) максимална спратност износи П+3.

Правила уређења - Термотехничка инфраструктура

Кроз Пожегу пролази магистрални гасовод (Чачак - Пожега – Ужице) тако да је гасификација предмет реалног и неминовног планирања. До сада је на подручју Пожеге завршено постављање разводног магистралног челичног гасовода РГ 08 – 10 пречника 355,6мм и радног притиска $p=12-50$ бара.

Снабдевање природним гасом се врши из главне мерно регулационе станице (ГМРС) „Пожега“ која је изграђена јужно од магистралног пута Пожега – Ариље, у близини старе пруге Београд – Сарајево, са следећим карактеристикама:

- Капацитет: $Q=10000 \text{ м}^3/\text{х}$,
- Улазни притисак: $p_y=16-50$ бара,
- Излазни притисак: $p_n=3,5$ бара.

Поред изграђене главне мерно регулационе станице (ГМРС) „Пожега“ и делимично изграђене дистрибутивне гасоводне мреже (ДГМ), изграђен је и магистрални разводни челични гасовод Пожега – Ариље са ознаком РГ 08 – 18 на простору Пожеге. Гасовод РГ 08 – 18 је пречника 273мм и радног притиска $p=12-50$ бара, који се на месту ГМРС од РГ 08 – 10 одваја и прати трасу РГ 08 – 10 уназад до укрштања са пругом Чачак – Пожега и даље прати трасу главног армирано – бетонског цевовода питке воде 800 мм (крак за Пожегу), уз који је планиран локални пут кроз бесцаринску зону. Кроз бесцаринску зону са исте стране локалног пута је постојећи водовод 800 мм и магистрални гасовод 273 мм, на прописаном растојању (више од 5 м од регионалног или локалног пута и више од 7 м од цевовода питке воде од унутрашњих ивица цевовода).

Експлоатациони појас гасовода за пречнике од ДН150 до ДН500 је укупно 12м, тј. по 6м са обе стране магистралног челичног цевовода, са потпуном забраном грађења било којих објеката и коришћења земљишта у било које сврхе, осим за пољопривредне радове на дубини до 0,5м.

Заштитни појас - коридор магистралног челичног гасовода је укупно 60м, тј. по 30м са обе стране гасовода. У тој зони је забрањена изградња објеката за боравак или становање људи.

Правила грађења магистралног челичног гасовода притиска од 12-50 бара

- Магистрални челични гасовод 355,6мм i 273мм има заштитни појас од по 200м са обе стране рачунајући од осе гасовода, у коме други објекти утичу на сигурност гасовода.
- Изградња других објеката не сме да угрози стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
- Заштитни појас – коридор магистралног целичног гасовода је по 30м са обе стране гасовода и у њему је забрањено градити објекте намењене за становање или боравак људи на растојањима мањим од 30м, за наведене пречнике и притиске гасовода, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод прорачунат и у коју класу локације је сврстан.
- Магистрални гасовод има експлоатациони појас укупне ширине 12м, по 6м са обе стране мерено од осе цевовода, у зависности од пречника цевовода и радног притиска медијума. У тој зони је забрањена изградња објеката за боравак или становање људи.
- У експлоатационом појасу не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних тезервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштење силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5м, без писменог одобрења оператора транспортног система и објеката који су у функцији гасовода.
- У експлоатационом појасу забрањено је садити биљке чији корен досеже дубину већу од 1м, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5м.
- Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5м.
- Минимална растојања других објеката или објеката паралелних са гасоводом од спољне ивице подземних гасовода не сме бити:
 - Маље од 1м (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објеката,

Услови за заштиту од пожара

У фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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 стелена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : гаража - радионица за одржавање камиона (за сопствене потребе).
- Укупна површина планиране грађевинске парцеле : 2.949,00 м²
- Величина објекта : максималне димензије габарита 22,40м x 7,30м.
- Садржина објекта : гаражни простор и санитарни чвор.

- Спратност планираног објекта : П+0.
- Бруто површ. под објектом : 163,52 м²
- БРГП : 163,52 м²
- Нето површина планираног објекта : 156,15 м².
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), у оквиру грађевинских линија, у складу са Планом.
- Висина објекта мерено од коте готовог пода приземља до слемена : денивелисана 5,95 до 6,35 м.
- Светла висина етаже : 5,00 м.
- Облик крова, кровне равни : планом прописано обавезно коси, у овом случају двоводни кров пада од 7°.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР трапезасти лим.
- Обрада фасаде : према ИДР панел.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- 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 и законским одредбама за ту врсту објеката.

5.2 Урбанистички показатељи

- површина планиране грађевинске парцеле : 2.949,00 м²
- површина под објектом : 163,52 м²
- степен заузетости : 5,54 % (планом максимални дозвољени индекс износи 40%).

5.3 Услови уређења парцеле

- **Одлагање комуналног отпада** : одлагање комуналног отпада врши се у сопствене HDPE контејнере за одлагање комуналног отпада, одговарајуће запремине. Посуде сместити на поплочаном платоу сопствене парцеле дуж интерне собраћајнице или се отпад одлаже на други начин и на другој позицији које одреди надлежна комунална служба. Придржавати се смерница из ППР-а, неведених у поднаслову овог акта „Одлагање отпада“.

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 36,54 % уређене зелене површине, што задовољава услов из ППР Пожеге са мин 20% зелених површина.

- **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.

- **Паркирање на парцели** : за паркирање возила за сопствене потребе, обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за :

- производни, магацински и индустријски објекат и то : 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У предметном случају потребно је обезбедити мин.1 паркинг место. Димензија паркинг места за путничко возило износи 2,5 x 5,0 м, а за теретно возило 12,0 x 4,0 м.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

- **Колски и пешачки приступ парцели** : приступ на јавну саобраћајну површину је директан са ул.Болничка, по рангу сабирна саобраћајница. Приступ извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-664/25 од 22.08.2025.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.
- **Ограђивање** : Грађевинска парцела може се оградити у складу са планом, поднаслов овог акта Ограђивање парцела по појединим зонама

6. Услови прибављени за потребе израде локацијских услова

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови имаоца јавних овлашћења :

Путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-664/25 од 22.08.2025.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

Водоводна и канализациона инфраструктура – Према наводима из ИДР, 0-Главна свеска, прикључак на воду и канализацију је изведен, нови није потребан.

Електроенергетска инфраструктура – Према наводима из ИДР, 0-Главна свеска НЕпредвиђа се нови приључак.

Термотехничка инфраструктура – Према Условима за израду техничке документације ОП 578/25 (ПХ 1116/25) од 08.08.2025.год., прибављеним од стране ЈП“Србијасгас“, Сектор за развој, у зони планиране изградње ЈП“Србијасгас“ нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објекта, те стога нема посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објекта који би требало да буду садржани у техничкој документацији. У напомени је наведено да је на предметној локацији изграђен и у функцији транспортни гасовод од челичних цеви и да је потребно прибавити услове и од предузећа „Транспортгас Србија“д.о.о. Булевар ослобођења бр.5, Нови Сад.

Ово одељење се обратило наведеном имаоцу јавних овлашћења и прибавило Одговор бр.02-02-6/288 од 19.08.2024. (достављен кроз ЦЕОП 19.08.2025.год.) издат од стране „Транспортгас Србија“д.о.о.

Услови заштите од пожара - У смислу члана 33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, не прибавља се сагласност на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђено чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, придржавати се смерница дефинисаних Планом, наведених у овом акту под

тачком 4, поднаслов Услови за заштиту од пожара. При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива протипожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара неопходно је обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте извести тако да се првенствено онемогући ширење евентуалног пожара.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор._

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарске парцеле бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега, према врсти земљишта воде се као земљиште грађевинском простору, а по култури њива 1.класе.

У складу са чланом 88 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) и Одлуком о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), кат. парцеле бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега, представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш.сл.гл.“бр.5/89), са тадашњом наменом – индивидуално становање.

За предметну изградњу није потребна промена намене земљишта јер је предметним парцелама, намена из пољопривредног у грађевинско земљиште, промењена пре 15.07.1992.год. на основу тада важећег планског документа.

10. Посебни услови

- У складу са чл.53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), инвеститор је у обавези да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу од целих кат. парцела бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега, у складу са Законом.
- У свему испоштовати прибављене услове од имаоца јавних овлашћења (ЈП“Развојна агенција Пожега“, ЈП“Србијагас“ и „Транспортгас Србија“д.о.о.)
- Инвеститор је у обавези да са отпадом од грађења поступа у складу са Законом о управљању отпадом и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.).

Мере за управљање отпадом од грађења и рушења су :

- 1) издавање корисних компоненти из и са објекта пре започињања грађевинских и других радова, које се не сматрају отпадом у складу са законом којим се прописује управљање отпадом и које могу поново да се употребе у исту сврху за коју су произведени (опека, цреп и сл.);
- 2) спречавање мешања опасног и неопасног отпада од грађења и рушења и мешања различитих врста отпада;
- 3) спречавање разношења, разливања, истицања опасног отпада у земљиште, површинске и поцемне воде и ваздух;
- 4) одређивање места за привремено складиштење отпада од грађења и рушења на месту настанка, односно на градилишту;
- 5) испитивање и класификацију отпада од грађења и рушења;
- 6) извођење радова на начин да се спречава настајање отпада;
- 7) подстицање поновне употребе и поновног искоришћења отпада од грађења и рушења;
- 8) вођење евиденције и извештавање о количини и врсти генерисаног отпада од грађења и рушења, као и о третману ком је подвргнут.

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је следеће :

- Катастарско-топографски план КТП (у dwg и pdf формату) од 02.06.2025.год., израда GEOGIS DOO BEOGRAD, OGRANAK GEOGIS POŽEGA, овера Никола Гордић,маст. инжењер геодезије.
- Доказ о уплати
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 06/25-1, Пожега, из јун 2025.год. израђено од стране АГИ “ИНГ ПРОЈЕКТ “, Пожега, одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
- Остало (Изјашњење на закључак из претходне процедуре)
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

12. 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.

13. 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.96/2023) 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.96/2023) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

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

15. Напомена

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.

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење број техничке документације 06/25-1, Пожега, из јун 2025.год. израђено од стране АГИ “ ИНГ ПРОЈЕКТ “, Пожега, одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу објекта : гаража - радионица за одржавање камиона (за сопствене потребе),
спратности П + 0, на кат. парцелама бр.2976 и 2977 обе у КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

