

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

003367256 2024 06706 000 000 351 160

ЦЕОП број: ROP-POZ-30536-LOC-4 /2024

08.04.2025. год.

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника, Костантина Даничића [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53 Закона о планирању и («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), Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» бр.87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/23), 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) и Решења ОУ Пожега број 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 1302/1 КО Пожега

Подаци о катастарској парцели/локацији

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број 1302/1 КО Пожега, Број: 952-04-145-924/2025 од 23.01.2025.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Уверења РГЗ - а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-658/2025 од 17.01.2025. године и Катастарско-топографског плана (израђен од стране

Геодетске агенције "АКСИС" [REDACTED] који оверава Душко Б.Милутиновић.геодетска лиценца првог реда, број 01 0528 18):

Имаоци права на парцели:

- [REDACTED] приватна својина, удео 1266/2905,
- [REDACTED] приватна својина, удео 1340/2905,
- [REDACTED] приватна својина, удео 299/2905.

-Кат.парцела број 1302/1 КО Пожега, површине 21828 м², је према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручју, а према култури ливада 4.класе.

- Према Копији плана за катастарску парцелу број 1302/1 КО Пожега, Број: 952-04-145-924/2025 од 23.01.2025.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, на предметној кат.парцели нема уцртаних објеката.

- На основу приложеног Катастарско-топографског плана (израђен од стране Геодетске агенције "АКСИС"[REDACTED],који оверава Душко Б.Милутиновић.геодетска лиценца првог реда, број 01 0528 18), на предметној кат.парцели има уцртан објекат, спратности П+0, који је једним делом прешао на другу кат.парцелу број 1304/3 КО Пожега.

- На предметној катастарској парцели нема евидентираних инсталација на основу прибављеног Уверења РГЗ - а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-658/2025 од 17.01.2025. године.

Предметна кат.парцела број 1302/1 КО Пожега испуњава услове за формирање грађевинске парцеле.

Подаци о класи и намени објекта - Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака на основу Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015) :

Планирани објекат припада класи индустријске зграде - радионице до 400 м², у процентуалној заступљености 45,05 %, класификациони број 125101, категорија Б и стамбене зграде са 1 станом – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће,виле, викендице, летњиковци, до 400 м², и П+1+Пк (ПС), у процентуалној заступљености 54,95 %, класификациони број 111011, категорија А. Категорија објекта у целини Б.

Подаци о целини, односно зони

Катастарска парцела број **1302/1 КО Пожега**, површине 2905 м², се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се према култури води као ливада 4.класе.

Подаци о планском документу

Катастарска парцела број **1302/1 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

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 **1302/1 КО Пожега**, припада урбанистичкој целини **Ц 4, подцелина Ц 4.1 – становање већих густина 150 – 250 ст/ха**, изван границе клизишта које се простира источно 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 Милоша Обилића је 4м, док је растојање грађевинске од регулационе линије 5м. Са западне стране предметне кат.парцеле, регулациона линија је на 4,2 м од осе планиране саобраћајнице 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.
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
	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 2,5 м.
Уређење зелене површине :	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .
Архитектонско обликовање и	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са

материјализација:	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 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.

Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 4 стамбене јединице.

За урбанистичку подцелину Ц4.1 карактеристично је што заузима брдски део територије насеља, који захтева посебан третман у погледу специфичности терена. На овом подручју су евидентирана и два клизишта, за које важи строга забрана изградње.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања већих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме роба, складиштења и сл.),
- услужног занатства (облика и обима примерених централној градској зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених централној градској зони),
- угоститељства,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације 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, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- 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.

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 објеката
-
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
 - За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
 - За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

- Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.
- Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Индекси

Индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Типологија изградње објекта

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објект 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.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6м од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца објекта.

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.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално $\frac{1}{3}$ висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да $\frac{1}{2}$ површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су: летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

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 оградаивати 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 оградајује.
- 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 оградаивати живом зеленом оградом која се сади 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 оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградајују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградаивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор оградајен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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 Ц1, подцелине Ц7.1 и делове подцелине Ц4.1 евидентирано је неколико клизишта која су приказана на графичком прилогу број 2 «Карта планиране намене површина». 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 котама.

4. Услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :

4.1. Услови и подаци о постојећим објектима :

Број објекта који се налазе на парцели:

Постојећи објекти: На основу приложеног Катастарско-топографског плана (израђен од стране Геодетске агенције "АКСИС" [REDACTED] који оверава Душко Б.Милутиновић.геодетска лиценца првог реда, број 01 0528 18), на предметној кат.парцели има уцртан објекат, спратности П+0, који је једним делом прешао на другу кат.парцелу број 1304/3 КО Пожега. Према подацима са званичног портала ГЕОСРБИЈА, постојећи објекат површине 57 м² није евидентиран у РГЗ-у, па је потребно решити статус овог објекта.

4.2 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : изградња стамбено-пословног објекта (браварска радионица са магацином на кат.парцели бр. 1302/1 КО Пожега)

Тип објекта : слободностојећи

Укупна површина кат.парцеле : 2905 м²

Спратност (планираног објекта) : Пр+0

Габарити објекта према ИДР-у 20,50 м x 10,50м,(макс. 21,22 м x 11,75м)

Укупна БРГП предметног објекта надземно:206,65 м²

Укупна НЕТО површина планираног објекта : 198,45 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (пословни део): 93,62 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (стамбени део): 113,03 м²

Укупна НЕТО површина (пословни део): 91,60 м²

Укупна НЕТО површина (стамбени део): 106,86 м²

БРУТО површина приземља: 206,65 м²

НЕТО површина приземља: 198,45 м²

Површина земљишта под планираним објектом: 2а15 м²

Светла висина приземља (пословни део): 4 м

Светла висина приземља (стамбени део): 2,60 м

Висина слемена (од коте терена): р.к. +5,91м ; а.к. +349,21

Висина кровног венца (од коте терена): р.к. +4,20м ; а.к. +347,50

Број функционалних јединица: 1 радионица са магацином и 1 стамбена јединица

Планирани индекс заузетости : 7,11 % (без постојећег објекта на парцели);макс 50 %

Планирани индекс изграђености :0,07 (без постојећег објекта на парцели)

Проценат зелених површина: 32,92 %

Планирани број паркинг места : 2 за путничко и 1 за теретно возило

Позиција објекта : Према приложеном ИДР-у

Нагиб кровне равни : 14°

Врста кровног покривача : панел

Материјализација фасаде: панел

Фасадна столарија: ПВЦ.

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.3 урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости : 7,11 % (без постојећег објекта на парцели);макс 50 %

4.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.

При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 15 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.

Према приложеном ИДР-у у објекту су предвиђени прикључци на водоводну мрежу, канализацију и електро мрежу у складу са условима надлежних предузећа и организација. Кат.парцела број 1302/1 КО Пожега, има директан саобраћајни приступ предметној кат.парцели и то улици Милоша Обилића (кат.парц.бр.1322/4 КО Пожега). Саобраћајни приступ извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број пред.:10--60 /25 од 04.02.2025. год., издатим од ЈП“ Развојна агенција Пожега “ .

4.5 Услови уређења парцеле

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

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

Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.

Планирани број паркинг места : 2 за путничко и 1 за теретно возило

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Нема

Етапност градње : Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

На основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/089 утврђени су пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја - Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину - Листа II.

У Обавештењу Министарства заштите животне средине Број : 000966593 2025 од 05.03.2025. год., се наводи, да се у предметном случају ради се о пројекту изградње производно – складишног објекта – браварска радионица са магацином, на кат. парцели бр.1302/1 КО Пожега и да такав пројекат није сврстан у Листама Уредбе, тако да, у складу са изнетим, носилац пројекта [REDACTED] није у обавези да за наведени пројекат покрене поступак процене утицаја на животну средину.

УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Кат.парцела број 1302/1 КО Пожега, има директан саобраћајни приступ предметној кат.парцели и то улици Милоша Обилића (кат.парц.бр.1322/4 КО Пожега). Саобраћајни приступ извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број пред.:10--60 /25 од 04.02.2025. год., издатим од ЈП“ Развојна агенција Пожега “ .

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ВОДОДВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ :

На предметној локацији постоје услови за прикључење на вододводну и канализациону мрежу.

Планирани прикључак на водоводну и канализациону мрежу извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број : 818/1 од 14.02.2025.год., издатим од ЈКП “ Наш Дом“ Пожега.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење на кат. парцели број 1302/1 КО Пожега, издатих од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 2561200-D-09.18.-53993/2-25 од 18.02.2025.године. Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-53993-25 -УГП од 18.02.2025.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

УСЛОВИ МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

Планиране радове извести према прибављеном Обавештењу Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу, 07.31 број: 217-28-178/25 од 07.02.2025. год.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

Уз захтев за издавање ЛУ, поред остале документације поднете су и сагласности сувласника на предметној кат. парцели.

Промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште- Издато Уверење за кат.парцелу број 1302/1 КО Пожега, Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега, број 003367256 2024 06706 000 000 351 160-1 од 08.04.2025.Сходно одредбама Одлуке 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), катастарска парцела бр.1302/1 КО Пожега се налази у градском подручју и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

Обавеза је инвеститора и извођача радова да се придржавају Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.) и спроводи мере за управљање отпадом од грађења и рушења.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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.), 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, грађевинску и

употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 86 овог закона.

Сходно члану 8ђ, став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објект мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објект, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се техничка документација сачињена у складу са Законом 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, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 96/23) и другим законским и подзаконским актима.

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

14. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

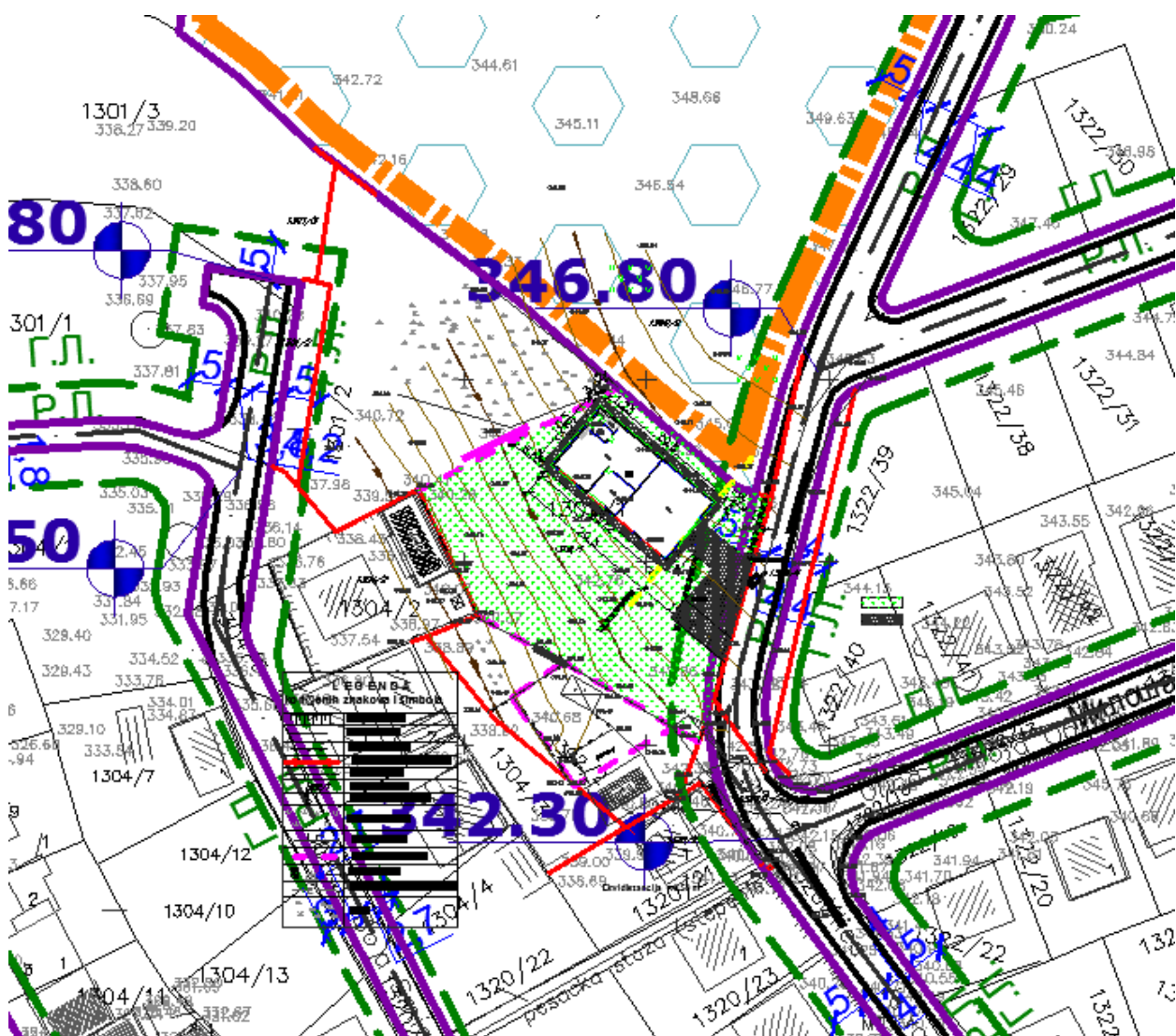
-Графички прилог број 1 и 2 – извод из ИДР-а и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24)- Карта урбанистичке регулације и карта намене површина.

-Идејно решење- број техничке документације: 10/24 од септембра 2024.год., урађен од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, [REDACTED], одговорно лице пројектанта Константин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15 ИКС.

-Изјава главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15 ИКС, да су сви делови Идејног решења међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта.

- Услови ималаца јавних овлашћења

Графички прилог-извод из ИДР-а и 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)



 BEHATON

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.