

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-2235-LOCH-2/2025**

заводни број е-писарница : **000814326 2025 06706 004 000 351 160**

13.04.2025.год.

П О Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора Вера Драшковић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED] 2, преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED] 12, а на основу на основу члана 53а став 1 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.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 реконструкцију и доградњу са надзиђивањем објекта са ознаком 1 по катастру,

постојеће спратности П+0, а планиране П+Пк,

на кат. парцели бр.4493 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према Подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, подаци јавно доступни, број извода : 5344 КО Пожега, кат. парцела бр.4493 КО Пожега, укупне површине 461,00 м2, по врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :
 - број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом, површине 37,00 м2. породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0.
 - број дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом, површине 88,00 м2. породична стамбена зграда, објекат има одобрење за употребу, спратности П+0..
 - број дела парцеле 3 : земљиште под зградом и другим објектом, површине 20,00 м2. помоћна зграда, објекат има одобрење за употребу, спратности П +0.
 - број дела парцеле 4 : земљиште под зградом и другим објектом, површине 50,00 м2. помоћна зграда, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П +0.
 - број дела парцеле 5 : земљиште уз зграду и други објекат, површине 266,00 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је подносилац захтева Драшковић (Бранко) Вера, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 У оквиру процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана водова бр.956-307-4825/2025 од 20.03.2025.год. од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар инфраструктуре Ужице.

1.3. Такође у оквиру процедуре, прибављена је Копија катастарског плана Број: 952-04-145-5516/2025 од 26.03.2025.год. од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из децембра 2024.год., израђен од стране Геодетске агенције "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.

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 грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.4493 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, ул.Пионирска, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

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

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м2 и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%

3. Анализа и оцена постојећег стања

Парцела 4493 КО Пожега укупне површине 461.00 м2 је правилног облика. Терен на ком се гради је раван. Колски и пешачки приступ на парцелу се остварује са њене јужне стране, са улице која се налази на кат. пар. бр.4495 К.О. Пожега. Објекат који је предмет реконструкције и доградње означен је бројем 1 по катастру и налази се на западном делу парцеле. На парцели се налазе још два објекта која нису предмет овог пројекта. Локација се налази у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

Објекат са ознаком 1 по катастру је по својој функцији стамбена зграда постојеће спратности П+0. Изграђен је пре доношења прописа о изградњи објеката и приложено је Уверење о старости објекта бр.000523322 2025 од 20.02.2025.год. издато од стране овог Одељења, где је дефинисано да површина под објектом износи 58,00 м2. Уз захтев је достављен КТП-ан, где је објекат са ознаком 1 на кат. парцели бр.4493 КО Пожега, приказан у габаритима који су у складу са Уверењем о старости објекта. Постојећи објекат прелази грађевинску линију за незнатних оријентационо 5,00 м2 али не и регулациону линију (не залази у планирану регулацију улице Пионирска) и налази се у оквиру сопствене парцеле, те планирано надзиђивање са надзитком висине 1,60, неће утицати на пешачку и колску комуникацију, и не нарушава визуру улице. Инвеститор је поднео Иницијативу за измену плана у смислу померања

грађ. линије која је заведена у ОУ Пожега дана 13.03.2025.год. под бројем е-писарница : 001160117 2025 06706 004 000 000 001. Објекат спратности П+Пк не представљају сметњу за кретање свих учесника у саобраћају (возила, пешака, бициклиста и др.), јер је габарит од регулационе линије удаљен најмање 1,60м, док минимална ширина тротора за приступне улице износи 1,50 м. Такође, на кат. парцелама бр.4507 и 4475 обе у КО Пожега у истој ул.Пионирска, грађевинска линија се „ломи“ и прати линију објеката. Са естетске и конструктивне стране нема оправдања за увлачење уличне фасаде поткровља до грађевинске линије јер би се добила површина изнад приземља која нема функцију, а поскупело би градњу због ојачавања конструктивног система и обавезног наткривања и изоловања (хидро, термо и звучно). Планираним радовима објекат прелази у спратност П+Пк и представља једну функционалну целину, стамбене намене. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : ходник, купатило, кухиња, дневна соба / трпезарија и две оставе. Главни улаз у објекат је предвиђен са источне стране. Светла висина приземља: 2.63 м. Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља, која је на улазу у објекат издигнута изнад коте земљишта за 0.41 м. Висина слемена објекта мерена од коте готовог пода приземља је 6.22 м. Максималне димензије објекта у основи су 6.05 x 8.78 м.

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

Подаци о планском документу

- Катастарска парцела бр.4493 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-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска пацела бр.4493 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта спада у површине остале намене, а припада урбанистичкој целини Ц 14, подцелини Ц14.1 - становање средњих густина 60-150 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

ПЛАНСКИ ДЕО

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 уређења

Становање средњих густина 150 – 250 ст/ха

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.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;

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 објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта
- доградња постојећих објекта

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:

- 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 објекта

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.

Грађевински елементи објекта

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 грађ. 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.

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 сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Правила грађења за остале намене

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц14.1
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 објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
	стамбено-пословни објекти
	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 :	Слободностојећи

(објекти на парцели могу бити)		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 парапет 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 вишеподродичне 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 5.0 ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м 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 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.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	• У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковица, 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 Висибаби 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 Висибаби 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 Блашковица, 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.
--	--

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста радова : реконструкција и доградња са надзиђивањем.
- Тип објеката : у прекинутом низу.
- Намена објекта : становање.
- Број функционалних јединица : једна стамбена јединица
- Спратност : П+Пк.
- Висина надзидка : 1,60 м.

Укупна БРГП надземно

Постојеће :

Предметни обј. : 50,00 m²

Укупно сви објекти : 458,00 m²

Планирано :

Предметни обј.: 137.50 m²

Укупно сви објекти: 515,50 m²

укупна БРУТО изграђена површина:

Постојеће :

Предметни обј.: 50,00 m²

Укупно сви објекти: 458,00 m²

Планирано :

Предметни обј.: 137.50 m²

Укупно сви објекти: 515,50 m²

Укупна нето површина

Постојеће :

Предметни обј.: 41,49 m²

Планирано :

Укупно сви објекти: 107.38 m²

Површина приземља бруто

Постојеће :

Предметни обј.: 50,00 m²

Укупно сви објекти: 195,00 m²

Планирано :

Предметни обј.: 60.21 m²

Укупно сви објекти: 205,21 m²

Површина земљишта под објектом

Постојеће :

Предметни обј.: 50,00 m²

Укупно сви објекти: 195,00 m²

Планирано :

Предметни обј.: 60.21 m²

Укупно сви објекти: 205,21 m²

спратност

Постојеће : П+0

Планирано : Р+Рк

*висина слемена мерено од коте готовог пода
приземља*

Постојеће : 6.22 m

Планирано : 8.12 m

Спратна чиста висина

Приземље : 2.63 m

Поткровље : 2,60 m

- Положај објекта на парцели : Нема посебних захтева, према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и Графичком прилогу који је саставни део овог акта.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Облик крова, кровне равни : услов задат планом је обавеза косог крова макс. нагиба 45°. Према Идејном решењу главна кровна конструкција је двоводни кров нагиба 35° са две баце нагиба 19°. Кровни покривач је цреп. Слеме се протеже у правцу исток –запад, тако да је према суседном „лепљеном“ објекту на кат. парцели бр.4505 КО Пожега, формиран забатни зид без отвора.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју сливати на суседне парцеле и објекте.
- Приступ објекту : пешачки и колски приступ је планиран са улице Пионирска.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

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

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

5.2 Урбанистички показатељи :

- Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина парцеле : 461,00 м²

Површина под планираним свим објектима на парцели : 205,21 м²

- индекс заузетости : 44,51 % < 50 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од мин 25%. ИДР је предвиђено је 36.17 % зелених површина што задовољава услов задат планом.

- **Одводњавање и нивелација** : решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане

канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. 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 и гаражирање** возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по минималном стандарду 1. ПМ по стамбеној јединици, што је испоштовано ИДР-ем.

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. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити према условима из ПГР Пожеге датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- **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.

- **Одлагање отпада** : вршити у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру прибављени од ималаца јавних овлашћења

Водоводна и канализациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.2752/1 од 10.04.2025.год. издатим од стране надлежног ЈКП“Наш дом“ Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – све у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.18.-135317/2-25 од 04.04.2025.год. издатим од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, где је наведено да се услови издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатног услова и то :

1. Закључивања уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице (измештање кровне нисконапонске мреже изведене самоносећим кабл. снопом Х00/О-А 3х35+54.6 мм2 која прелази преко објекта који се реконструише).

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка :

Преко приземног објекта број 1 који се реконструише (надograђује) прелази кровна нисконапонска мрежа изведена самоносећим кабл. снопом Н00/О-А 3х35+54.6 мм2 коју је

потребно изместити у складу са чланом 217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр.145/2014, 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон, 62/2023 и 94/2024).

Постојећи објекат број 1 на парцели 4493 КО Пожега је прикључен са кровног носача каблом RR00 4h6 mm² до мерног ормана у објекту у коме је смештено трофазно двотарифно бројило број 4366127 (ED 2724362109), са одобреном снагом 17,25 kW, која ће се задржати и за будући (реконструисани) објекат.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2561200-D-09.18.-135317/-25-УГП од 04.04.2025.год. 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. Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

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

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

7. Подаци о 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

ИДР-ем није предвиђено рушење.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

- Катастарска парцела број 4493 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а по култури као земљиште под зградама и другим објектима као и земљиште уз зграду и друге објекте, те није потребно вршити промену намене.

10. Посебни услови

- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђеном чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), 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.
- у складу са прибављеним Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.18.-135317/2-25 од 04.04.2025.год., издатим од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о измештању кровне нисконапонске мреже изведене самоносећим кабл. снопом X00/O-A 3x35+54.6 мм² која прелази преко објекта који се реконструише.
- Приликом извођења радова поступати у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.).

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Катастарско-топографски план из децембра 2024.год., израђен од стране Геодетске агенције "AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 09/2025-IDR јануар 2025.год., урађено од стране „WORKROOM“ Пожега, ул. [REDACTED], одговорно лице пројекта и главни пројектант : Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.
- Изјашњење по примедбама
- Уверење о старости објекта бр.000523322 2025 од 20.02.2025.год. издато од стране овог Одељења
- Иницијатива за измену ПГР Пожега, заведена у ОУ Пожега дана 13.03.2025.год. под бројем е-писарница : 001160117 2025 06706 004 000 000 001 (накнадно достављена и убачена у ЦЕОП, локација : ДОКУМЕНТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА).
- Остала документа : списак парцела оверен од стране главног пројектанта.
- Пуномоћје.

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

Саставни део издатих Локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а,

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 09/2025-IDR јануар 2025.год., урађено од стране „WORKROOM“ Пожега, ул. [REDACTED], одговорно лице пројекта и главни пројектант : Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.

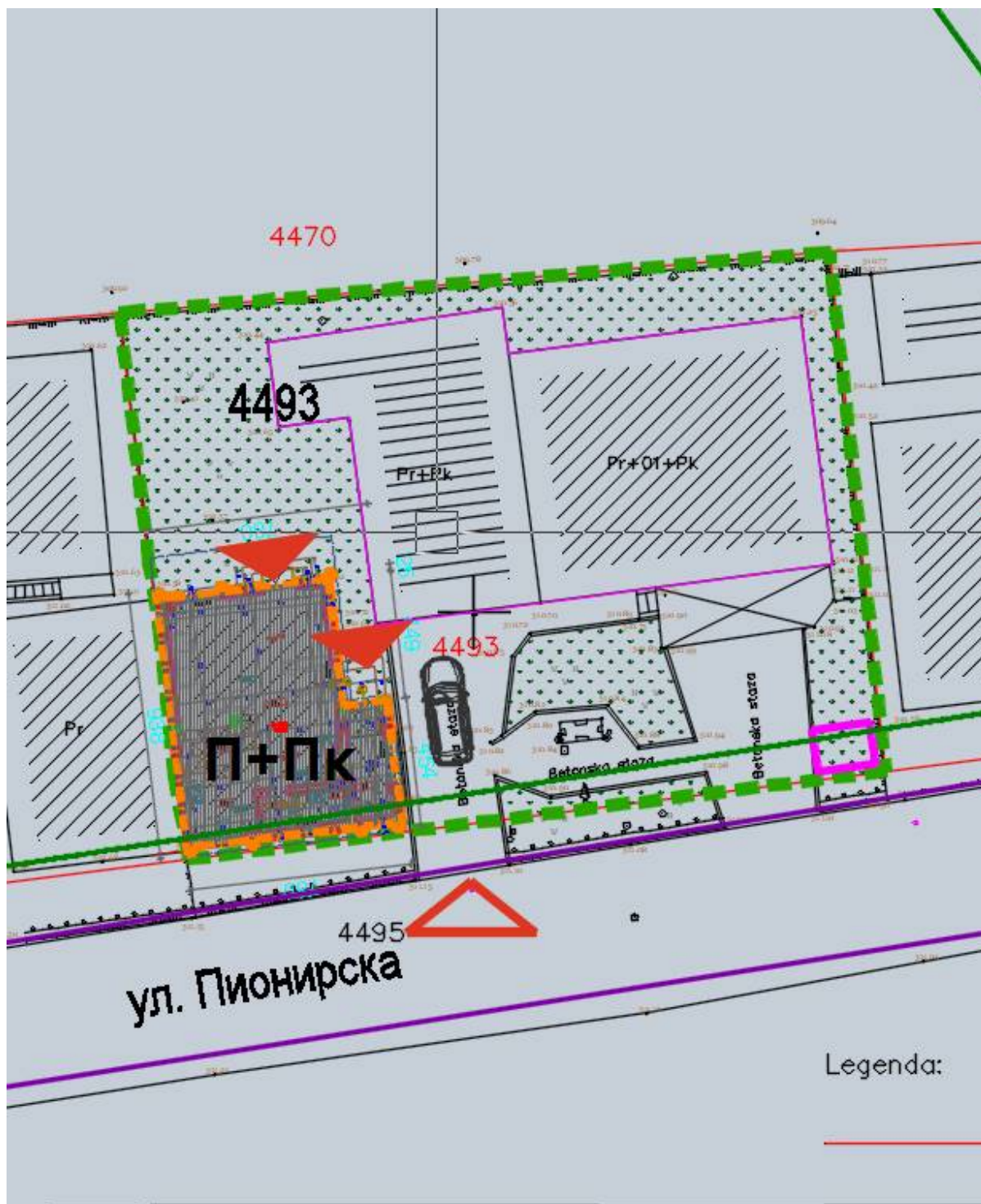
- Услови ималаца јавних овлашћења у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

за реконструкцију и доградњу објекта са ознаком 1 по катастру,
постојеће спратности П+0, а планиране П+Пк,
на кат. парцели бр.4493 КО Пожега
Извод : Лист Ситуација из ИДР-а



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

