



Република Србија  
ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

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

Број предмета е-писарница : 004631629 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-37689-LOC-1/2025

13.12.2025.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Богдана Пауновића из Пожеге, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) 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) издаје

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### о немогућности изградње

#### вишепородичног стамбено-пословног објекта

на катастарским парцелама број 928/1, 428/1 и 431/1, све у КО Пожега

#### 1. Подаци о класи и намени објекта

Према Главној свесци ИДР планирана је изградња вишепородичне стамбено-пословне зграде, класификоване на следећи начин:

- Стамбена зграда са три или више станова, класификационе ознаке 112212, категорије Б, процентуална заступљеност 81,50% и
- Зграда за трговину на велико и мало, класификационе ознаке 123001, категорије Б, процентуална заступљеност 18,50%.

#### 2. Подаци о планском документу

Катастарске парцеле бр.928/1, 428/1 и 431/1, све у КО Пожега, налазе се у простору обухваћеним 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).

### **3. Намена и правила грађења на основу планског документа**

Цела кат. парцела бр.928/1 КО Пожега се налази у оквиру урбанистичке целине Ц4, подцелине Ц4.1., планиране намене – становање већих густина од 150 до 250 ст/ха.

Кат. парцела бр.428/1 КО Пожега се већим делом налази у оквиру урбанистичке целине Ц3, подцелине Ц3.4., планиране намене – парк шума „Борјак“, док се мањим делом налази у регулацији сабирне саобраћајнице – улице Дринске дивизије.

Кат. парцела бр.431/1 КО Пожега се већим делом налази у регулацији сабирне саобраћајнице – улице Војводе Путника, а мањим делом у оквиру урбанистичке целине Ц4, подцелине Ц4.1., планиране намене – становање већих густина од 150 до 250 ст/ха .

#### **Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха**

##### 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

#### **Општа правила уређења простора**

У графичком прилогу „Карта планиране намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата плана.

- Изградња насеља и објеката може се вршити само на земљишту које је Планом одређено за градњу. Изградња објеката се може вршити искључиво на основу плана и по условима прописаним планом.
- Уколико на просторима постоји наслеђена намена, супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објеката.
- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- Изградња планираних објекта дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- На просторима који на основу плана нису утврђени као грађевинске површине не може се дозволити никаква изградња супротна предвиђеној намени, осим објеката инфраструктуре, односно објеката који служе одбрани.
- Могућа је **фазна градња** која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Прва фаза реализације треба да буде уређење инфраструктуре што подразумева и успостављање везе са постојећом мрежом. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу.

### **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 објектат 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 објектат 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 објектат може бити у функцији становања – ако је главни објектат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објектат 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**

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

### **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.

### **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.

### **СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА**

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УРБАНИСТИЧКЕ<br/>(ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>                         | <b>ЦЗ.7, ЦЗ.8, Ц4.1, Ц7.3, Ц26.3, Ц29.5 и Ц30.2</b>                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Претежна намена :</b>                                    | становање већих густина од 150 - 250 ст/ха                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Пратеће намене :</b>                                     | пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)                                                                                                                                                             |
|                                                             | објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>       | 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                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b> | 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. |
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Тип изградње :</b><br><br>(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)        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b> | Минимална површина парцеле :                                                            | за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>породични стамбени објекат је 3.0 ара</li> <li>породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара</li> <li>вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара</li> </ul> |
|                                                                                |                                                                                         | за двојни: <ul style="list-style-type: none"> <li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> </ul>                                                                                                                                    |
|                                                                                |                                                                                         | за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> <li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара</li> <li>вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара</li> </ul>                                                        |
|                                                                                |                                                                                         | за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> <li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара</li> <li>вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара</li> </ul>                                                      |
|                                                                                | Минимална ширина фронта парцеле :                                                       | за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>породични стамбени објекат је 10.0м</li> <li>породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м</li> <li>вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м</li> </ul>       |

|                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |  | за двојни:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                       |  | <ul style="list-style-type: none"><li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                       |  | за објекте у прекинутом низу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                       |  | <ul style="list-style-type: none"><li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м</li><li>вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                       |  | за објекте у непрекинутом низу:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                       |  | <ul style="list-style-type: none"><li>породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м</li><li>вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Максимални индекс заузетости :</b> |  | 60%<br><br>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Положај објекта на парцели :</b>   |  | Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).<br><br><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.</li></ul><br>- 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.<br><br>-За слободностојеће објекте: <ul style="list-style-type: none"><li>За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м</li></ul><br>Уколико је постојећи објекат на суседној парцели постављен на растојању мањем од 2м од границе парцеле онда |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м</li> </ul> <p><u>Међусобна 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.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> |
| <b>Спратност :</b>                                    | <p>максимално По + П + 3 – четири надземне етаже,</p> <p>осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                       | <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b> | <p>дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | <p>Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Уређење зелене површине :</b>                      | <p>минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>   | <p>Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Услови за постојеће објекте:</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" ( стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul> |
| <b>Минимални степен комуналне опремљености:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Остала правила:</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</li> <li>- 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### **Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене**

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-станованост: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора

-угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објект 1.катоорије

- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.катоорије

-производни, магацински и индустријски објект: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

Димензије просторног габарита (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



## • УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

### Услови за приступ

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

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

Сви прикључци морају испоштовати услове за прикључак које прописују важећи закони и стандарди и бити у складу са условима која прописују надлежна Јавна предузећа задужена за одржавање делова саобраћајне мреже. Ово се нарочито односи на прикључке на државне путеве за које услове прописује ЈП " ПУТЕВИ СРБИЈЕ ", Београд, а чији се услови достављају у прилогу овог текстуалног прилога.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

*приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања*

- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. За јеносмерне интерне саобраћајнице минимална ширина је 3.5м. Уколико се ради о колско-пешачком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 6.50 метара ( 5.0 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

**Услови приступачности особама са инвалидитетом**

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015)*, као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За приступ и кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је предвидети стазе са рампама на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина. Код грађевинских објеката чија је кота пода денивелисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

**Мере енергетске ефикасности**

Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката.

## **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 m<sup>2</sup>.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне 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 м<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 м<sup>2</sup>.

На парцелама преко 800 м<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 м<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

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

### **Спровођење Измена и допуна Плана генералне регулације вршиће се:**

1. Директно из плана
2. Израдом Плана детаљне регулације и
3. Израдом Урбанистичких пројеката

За разраду Урбанистичким пројектом поред захвата планираних ППР, обавезне су и површине у функцији :

- објекта јавне намене на којима се граде нови објекти,
- вишепородичних објекта са преко 1000м<sup>2</sup> БРГП.
- објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;

Урбанистичким пројектом се може предвидети фазна изградња, уз обезбеђење минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.

### **Законска регулатива**

Од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

### **4. Усклађеност поднетог захтева са планом**

Према Идејном решењу „Стамбена зграда са три или више станова-112212 и зграда за трговину на велико и мало-123001, спратност Су+П+3, на кат. парцелама бр.928/1, 428/1-део и 431/1-део, све у КО Пожега“, урађеном од стране „DOMUS AUREA“, [REDACTED], број техничке документације 46/2024-ИДР, Пожега, новембар 2025.године, главни пројектант Ђорђе Павовић м.и.а., број лиценце 300 А00876 19, инвеститора Игора Петровића из Пожеге, ул. Књаза Милоша бр.34 и Богдана Пауновића из Пожеге, ул. Војводе Путника бр.1, планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта укупне БРГП надземно 1606,25 м2, Укупне бруто изграђене површине 1915,17 м2.

Сходно условима из важећег 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), за изградњу вишепородичних стамбених објеката са преко 1000 м2 БРГП, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Сходно члану 57 став 4. 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, 62/2023 и 91/2025), уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавних овлашћења прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта су истовремено и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, уколико се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат.

По захтеву инвеститора **Игора Петровића из Пожеге, ул. Књаза Милоша 34 и Богдана Пауновића из Пожеге**, ул. Војводе Путника бр.1, од стране овог Одељења је спроведена процедура јавне презентације и стручне контроле Урбанистичког пројекта „За изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 928/1, 428/1-део и 431/1-део све у КО Пожега, Општина Пожега, у Пожеги, са предлогом препарцелације“ обрађивач „ПОЛИТБИРО“ ДОО Ужице, Београдска 31, одговорни урбаниста Јанковић З. Миленка, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0246 03, обрађивач идејног решења „DOMUS AUREA“ Пожега, Војводе Степе 12, одговорни пројектант Ђорђе Павловић, маст. инж. арх., лиценца број 300 А00876 19.

Предметни урбанистички пројекат за који је спроведена процедура јавне презентације и стручне контроле, није достављен овом Одељењу на потврду, односно није потврђен у складу са Законом о планирању и изградњи.

**Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.**

Напомињемо да је, након усаглашавања Урбанистичког пројекта „За изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 928/1, 428/1-део и 431/1-део све у КО Пожега, Општина Пожега, у Пожеги, са предлогом препарцелације“ са Извештајем о поновљеној стручној контроли урбанистичког пројекта број 002946921 2025 06706 004 000 350 068 од 17.11.2025.године, исти потребно доставити овом Одељењу на потврду у складу са Законом.

Потврђени урбанистички пројекат, као и акт потврде урбанистичког пројекта, потребно је приложити уз осталу документацију која се прилаже за издавање локацијских услова за изградњу планираног објекта, како би се прибављени услови имаоца јавних овлашћења истовремено користили приликом издавања локацијских услова.

## **5. Поука о правном средству**

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

Обрадила : Мирјана Вајовић, дипл.просторни планер

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх.