

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Пожега  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
003433159 2024 06706 000 000 351 160  
ROP-POZ-30919-LOC-2/2024  
22.01.2025. године  
ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова инвеститора Горана Митровића из Расне, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу улазне надстрешнице објекта бр.1  
и промену намене дела приземља, доградњу степеништа, наткривене терасе и гараже на  
објекту бр.2,  
на катастарској парцели број 1344/2 КО Расна

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** Према подацима прибављеним по службеној дужности 10.12.2024.године из базе катастра непокретности Републике Србије – јавни приступ, **катастарска парцела бр.1344/2 КО Расна (лист непокретности бр.213 КО Расна)** је укупне површине 597м<sup>2</sup>, према врсти земљишта се води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по начину коришћења води на следећи начин:

- број дела парцеле 1: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 40м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда, спратности П, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката),
- број дела парцеле 2: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 49м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда, спратности П+1, објекат има одобрење за употребу),
- број дела парцеле 3: земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500м<sup>2</sup> и
- број дела парцеле 4: воћњак 3. класе у површини 8м<sup>2</sup>.

Власник парцеле и објеката на истој је Горан Митровић, приватна својина, удео 1/1.

**1.2** У оквиру процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-26411/2024 од 19.12.2024.године, издата од стране РГЗ-СКН Пожега.

**1.3** У оквиру процедуре по службеној дужности од РГЗ–Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, прибављено је Уверење број 956-307-32557/2024 од 13.12.2024.године, којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова, на кат. парцели бр.1344/2 КО Расна нема евидентираних водова.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план кат. парцеле бр.1344/2 КО Расна, од 02.08.2024.године, израђен и оверен од стране Агенције за геодетске послове „ГЕО ГРИД ИНГ“, Адам Ђоковић ПР, Пожега, оверен од Небојша З. Ђедовић, срук.инж.геодез., лиценца број 02 0888 23.

**1.5** Грађевинска парцела: У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. 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). Катастарска парцела бр.1344/2 КО Расна има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **2. Опис планираних радова/извод из ИДР**

### **ЛОКАЦИЈА**

Парцела 1344/2 налази се у селу Расна, испод магистралног пута II В реда (M21) Пожега-Ужице. Приступ парцели омогућен је са асфалтираног локалног пута, који је паралелан са магистралом. Овај пут је испод ножице насипа магистрале, тако да је његова нивелета 3м нижа од нивелете магистрале. Пут има своју катастарску парцелу бр 1872/2 к.о. Расна и део је путне мреже овог села, он спаја магистралу и део села са друге стране пруге Београд -Бар. На прузи постоји пропуст испод пруге којим овај пут прелази на другу страну пруге. Некатегорисани локални пут је приступни пут за 4 домаћинства и безброј пољопривредних парцела села Расна са једне и друге стране пруге. Овај локални пут је асфалтиран током 2016 године. Ова парцела као и остале парцеле дуж овог пута нема директни излаз на магистралу јер је нижа од исте 3,00м.

На пацели налае се два стамбена објекта:

Објекат број 1 је стамбени објекат грађен 1940 године, пре доношења прописа о градњи објеката, спратности је П+0 и бруто површине 40м<sup>2</sup>. Нето површина објекта је 33,77м<sup>2</sup>.

Објекат број 2 озакоњен је решењем број 351-163/2010 од 03.06.2010 и спратности је П+1. Површина заузетости земљишта испод овог објекта је 49м<sup>2</sup>. Бруто површина овог објекта је 98м<sup>2</sup>, док је нето површина објекта 41,58+41,95=83,16м<sup>2</sup>.

### **АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

Објекат бр.1 би се дорадио тако што би се наткрио улаз у овај објекат. Овим наткривањем улаза површина објекта би се повећала за 4,86м<sup>2</sup> бруто површине. Нето површина наткривеног улаза је 4,42м<sup>2</sup>.

На западној страни објекта бр. 2 доградила би се котларница спратности П+0. Нето површина котларнице би била 17,22м<sup>2</sup>.

На јужној страни објекта извршила би се доградња степеништа спратности П+1 и наткрила тераса, спратности П+0. Укупна нето површина ове доградње је 16,99м<sup>2</sup>.

### **3. Подаци о класи и намени планиране изградње**

Према ИДР, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани радови на постојећим објектима су разврстани као Стамбене зграде, Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м<sup>2</sup> и максималне спратности П+1+Пк (ПС), класификациони број: 111011, категорија објекта: А – незахтевни објекти, процентуална заступљеност: 100%.

### **4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега**

#### ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.1344/2 КО Расна налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

Према Шеми насеља Расна дефинисаној у оквиру плана, предметна катастарска парцела број 1344/2 КО Расна, налази се у оквиру постојећег изграђеног простора са наменом постојеће рурално становање.

Увидом у Рефералну карту бр.2 – „Мрежа насеља и инфраструктурни системи“, уочено је да се предметна локација налази између појаса државног пута I реда (магистрални пут Пожега - Ужице), и појаса магистралног правца железничке пруге.

#### УСЛОВИ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

За територију општине Пожега овим планом утврђена су правила уређења у коридорима инфраструктурних објеката намењених саобраћају.

#### Појас регулације јавног пута

Појас регулације саобраћајних система утврђених планом, обухвата крајње тачке земљишног појаса са обе стране. Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута: у овом случају за државне остале путеве I реда износи 20.0 м.

#### Појас регулације железничке пруге

У заштитном пружном појасу, који је утврђује на 100m од осовине крајњег колосека, неопходна је сагласност управљача железничком пругом за извођење свих врста

грађевинских радова.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом

### Општа и посебна правила грађења објеката

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно планским документом.

### Намена објеката

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила градње као за основну намену.**

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

На грађевинском земљишту изван површина и објеката јавне намене планиране су као могуће преовлађујуће намене: становање, туристички садржаји, спорт и рекреација, пословање, производња и верски објекти.

### Становање и стамбени објекти

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- објекти породичног становања,
- објекти руралног становања (са економским двориштем),
- објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и

саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

### **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 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 прозводне делатности.

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

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

На парцелама већим од 600 m<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање. На парцелама преко 800m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине. На парцелама преко 800 m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и мање производње је П+1+Пк.

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката породичног становања за слободностојећи објекат је 300 м<sup>2</sup>.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 м<sup>2</sup>.

За појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално: за пословање и услуге 600 м<sup>2</sup>; за мању производњу (А и Б категорије) 800 м<sup>2</sup>.

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.

## ТИП ОБЈЕКТА

Тип објекта, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу. Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама.

постојеће изграђене парцеле

Постојећи објекти чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.

За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити изградња објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	<ul style="list-style-type: none"><li>• до дозвољене максималне висине;</li></ul>
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	<ul style="list-style-type: none"><li>• ради санације равног крова;</li><li>• без нарушавања венца;</li><li>• макс. нагиб до 30 степени</li></ul>
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	<ul style="list-style-type: none"><li>• без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри</li><li>• реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1.6 m мерено од коте пода до прелома косине крова</li><li>• баце - под условима као за нове објекте</li></ul>
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	<ul style="list-style-type: none"><li>• дозвољава се</li></ul>
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	<ul style="list-style-type: none"><li>• дозвољено је код породичних обј.</li><li>• код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно</li></ul>
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	<ul style="list-style-type: none"><li>• дозвољава се</li></ul>
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	<ul style="list-style-type: none"><li>• дозвољава се</li></ul>

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не

дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости за породично становање је 40%

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+ПК, максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0,

Максимална висина надзитета за етаж у поткровљу износи 1,60 m. Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ од границе парцеле

○ **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија ( у случају реконструкције).

○ **Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене**

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

○ **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m



- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70% ).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште, суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.

#### **o Зелене површине**

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена је за породично становање 40%

#### **o Санитација насеља**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

## **положај појединих грађевинских елемената и начин оградања**

### **парцеле**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

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

Грађевинске парцеле могу се оградањати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградањати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградањује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградањати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преградањати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограда не може бити већа од висине спољне ограда.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградањују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се оградањати зиданом оградом висине до 2,20 m.

#### **○ Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

## **5. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

## 5.1 Подаци о планираним радовима

- Врста планираних радова: објекат бр.1 - доградња улазне надстрешнице  
објекат бр.2 - промена намене дела приземља, доградња степеништа, наткривене терасе и гараже/котларнице
- Намена објекта: стамбени објекти
- Тип објеката: слободностојећи објекти
- Спратност: објекат бр.1 – П  
објекат бр.2 – П+1
- Габарит објекта (постојеће): објекат бр.1 5,35×7,40м  
објекат бр.2 7,26×6,76м
- Бруто површина под објектима (постојеће): објекат бр.1 40м<sup>2</sup>  
објекат бр.2 49м<sup>2</sup>
- БРГП објеката (постојеће): објекат бр.1 40м<sup>2</sup>  
објекат бр.2 98м<sup>2</sup>
- Укупна НЕТО површина објеката (постојеће): објекат бр.1 33,77м<sup>2</sup>  
објекат бр.2 83,16м<sup>2</sup>
- Радови на објекту бр.1: изградња улазне надстрешнице спратности П, према ИДР
- Радови на објекту бр.2: промена намене просторије у приземљу објекта, изградња гараже/котларнице спратности П, изградња степеништа П+1 и наткривене терасе П, према ИДР
- Бруто површина оба објекта (старо+доградња): 193,09м<sup>2</sup>
- Површина под оба објекта (старо+доградња): 131,13м<sup>2</sup>
- Број функционалних јединица: 1 стамбена јединица
- Спратна висина: 2,60м
- Позиција доградње: према графичком прилогу ИДР
- Висина објекта: 8,00м
- Облик крова, кровне равни: коси кровови, према ИДР
- Врста кровног покривача: нема посебних захтева, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Приступ парцели: постојећи приступ са општинског пута
- 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 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 86 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 износи:

- Површина парцеле: 597 м<sup>2</sup>
- Површина под објектима (постојећи објекти+доградња): 131,13 м<sup>2</sup>
- индекс заузетости : 21,96 % < 40 % ( максимални дозвољени индекс одређен Планом)

## 5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Процент зелених површина предвиђен ИДР-ом износи 45%.

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

- **Паркирање и гаражирање возила:** За паркирање путничких аутомобила обезбедити паркинг места на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то минимално 2 паркинг места.

- **Ограђивање:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. 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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Заштита суседних објеката:** На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити суседне парцеле и њихову функцију.

- **Одлагање отпада:** Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте.

## 6. Услови за прикључење/пројектовање од ималаца јавних овлашћења

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – према ИДР користиће се постојећи прикључци на водовод и канализацију, па у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

**Електроенергетска инфраструктура** – према ИДР користиће се постојећи прикључак на електроенергетску мрежу, па у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

**ЈП „Путеви Србије“** – за изградњу/доградњу објеката који се налазе у заштитном појасу државног пута Пожега-Ужице (кат. парцела бр.1887/1 КО Расна), прибављени су Услови за пројектовање број ДБ-ПОЗ-30919-У/2024 од 09.01.2025.године, издати од надлежног ЈП „Путеви Србије“ Београд, Булевар краља Александра 282.

**„Инфраструктура железнице Србије“** - за изградњу/доградњу објеката који се налазе у заштитном појасу железничке пруге који је утврђен на 100м од осовине колосека магистралне пруге, прибављени су Технички услови број 26/2025-11-I од 16.01.2025.године, издати од надлежног Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, Сектор за развој.

**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 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.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да нема објеката за уклањање.

## **9. Промена намене пољопривредног земљишта**

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката износи 300 м<sup>2</sup>. За укупну површину под објектима на локацији од 131,13 (постојећи објекти+доградња), са заузетошћу од 40 %, потребна је парцела од 330 м<sup>2</sup>. Према подацима из катастра део парцеле у површини од 500м<sup>2</sup> се води као земљиште уз зграду и други објекат, па НИЈЕ ПОТРЕБНО вршити додатну промену намене земљишта.

## **10. Посебни услови**

- У потпуности испоштовати техничке услове прибављене од имаоца јавних овлашћења - ЈП „Путеви Србије“ и „Инфраструктура железнице Србије“.

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

Мере за управљање отпадом од грађења и рушења су :

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

#### **11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложена је следећа документација:**

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.1344/2 КО Расна, од 02.08.2024.године, израђен и оверен од стране Агенције за геодетске послове „ГЕО ГРИД ИНГ“, Адам Ђоковић ПР, Пожега, оверен од Небојша З. Ђедовић, срук.инж.геодез., лиценца број 02 0888 23
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 03/23-1/ИДП, Пожега, новембар 2024.године, пројектант АГИ “ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, у [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Ковачевић Миљко, дипл.инг.грађ., број лиценце 310 5941 03
- Пуномоћје
- Решење о озакоњењу Општинске управе Пожега, 03 број 351-163/2010 од 03.06.2010.године

#### **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 Општине Пожега преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

#### **Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1 (ситуација из ИДР)
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 03/23-1/ИДП, Пожега, новембар 2024.године, пројектант АГИ "ИНГ ПРОЈЕКТ" Пожега, ██████████, одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Ковачевић Миљко, дипл.инг.грађ., број лиценце 310 5941 03
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Мирјана Вајовић, дипл. просторни планер

**РУКОВОДИЛАЦ,**

Драгана Милановић, дипл. правник

