



Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
Број у електронској писарници: 004295195 2025 06706 004 000 351 160
ROP-POZ-34450-LOC-1/2025
05.12.2025.године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „MAGNETKOMERC” Д.О.О. Пожега, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Иване Кораћ из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023), Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) и Урбанистичког пројекта „За разраду локације на новоформираној грађевинској парцели за планирану изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности П+6, са предлогом препарцелације (формирање нове ГП1 од целих матичних кат. парцела бр.414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега)“ (потврђен под бројем 003313309 2025 06706 004 000 350 068 од 22.10.2025.године од стране овог Одељења), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичне стамбене зграде

са 39 станова, спратности П+6

и унутрашње гасне инсталације

на кат. парцели број 531/13 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 05.12.2025.године, новоформирана катастарска парцела бр.531/13 КО Пожега (Лист непокретности бр.6402) је укупне површине

939м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води на следећи начин:

- део парцеле бр.1 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 35м² (породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката);
- део парцеле бр.2 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 56м²;
- део парцеле бр.3 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 29м²;
- део парцеле бр.4 – земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500м²;
- део парцеле бр.5 – пашњак 2. класе у површини од 40м²;
- део парцеле бр.6 – пашњак 1. класе у површини од 127м²;
- део парцеле бр.7 – њива 2. класе у површини од 37м² и
- део парцеле бр.8 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 115м²

Имаоц права на парцели и објекту је “МАГНЕТКОМЕРЦ” Д.О.О. Пожега, врста права: својина, облик својине: приватна, удео 1/1. У СКН је уписана напомена од 01.12.2025.године да првостепена одлука број 952-02-3-145-8143/2025 није коначна.

1.2. У оквиру поступка обједињене процедуре, по службеној дужности није прибављана Копија катастарског плана водова, јер је иста прибављена за потребе израде урбанистичког пројекта и садржана је у документацији УП који је приложен уз овај захтев (Копија катастарског плана водова број 956-307-15286/2025 од 19.06.2025.године).

1.3 У оквиру поступка обједињене процедуре, по службеној дужности није прибављана Копија катастарског плана, јер је иста прибављена за потребе израде урбанистичког пројекта и садржана је у документацији УП који је приложен уз овај захтев (Копија катастарског плана број 953-145-39814/2025 од 06.06.2025.године).

1.4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од "Вучко Смиљанић ПР ГЕОВИД", Златибор, 09.06.2025.године, оверен од Данило Г. Јовановић, маст. инж. геодезије, лиценца број 01 0848 24.

1.5 Грађевинска парцела: У складу са чланом 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, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. Новоформирана кат. парцела бр.531/13 КО Пожега, има довољну површину, ширину фронта, могућност прикључка на комуналну инфраструктуру и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

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), у одељку Спровођење, дефинисана је обавеза израде урбанистичког пројекта за вишепородичне стамбене објекте са преко 1000м² БРГП, као и за објекте компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене. Инвеститор је на предметној локацији планирао изградњу вишепородичне стамбене зграде укупне бруто грађевинске површине 3348 м².

Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Урбанистички пројекат „За разраду локације на новоформираној грађевинској парцели за планирану изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности П+6, са предлогом препарцелације (формирање нове ГП1 од целих матичних кат. парцела бр.414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега)“, потврђен под бројем 003313309 2025 06706 004 000 350 068 од 22.10.2025.године од стране овог Одељења.

Предметни урбанистички пројекат је обухватио кат. парцеле бр. 414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега, на којима је рађена урбанистичка разрада и идејно решење за планирани објекат. Предлогом препарцелације у урбанистичком пројекту планирано је спајање обухваћених кат. парцела и формирање јединствене грађевинске парцеле за вишепородични објекат (ГП1, површине 939м²).

Од момента подношења захтева за издавање локацијских услова, до момента прибављања услова имаоца јавних овлашћења у обједињеној процедури, у РГЗ-СКН Пожега дошло је до спајања кат. парцела бр.414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега (према Пројекту препарцелације, потврђен под бројем 004030586 2025 06706 004 000 350 067 од 17.10.2025.године од стране овог Одељења), и формирања јединствене грађевинске парцеле (кат. парцела бр.531/13 КО Пожега).

Из тог разлога, захтев за изградњу у ЦЕОП, као и ИДР приложено уз захтев гласе на кат. парцеле бр. 414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега, док се предметни локацијски услови издају за кат. парцелу бр.531/13 КО Пожега, која је настала спајањем набројаних катастарских парцела.

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), сви потребни услови прибављени од имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта, користиће се за израду ових локацијских услова, осим услова «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, који су у својим условима датим за израду УП прописали да ће ближе услове дефинисати у редовном поступку прибављања локацијских услова у обједињеној процедури, услова ЈКП „Наш Дом“ Пожега, у којима је наведено да се издају у циљу израде урбанистичког пројекта и за друге сврхе се не могу користити, као и услова МУП - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који нису прибављани у поступку израде УП.

ИЗВОД ИЗ ИДР-УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА

Предметне катастарске парцеле број 414/17, 531/12, 531/11, 531/7, 531/8 и 531/9 све у К.О. Пожега, представљају грађевинску парцелу – део планираног грађевинског земљишта по намени опредељеној као: градски центар – становање високе густине од 250 ст/ха са централним функцијама – урбанистика подцелина Ц 0.11.2. Површина грађевинске парцеле је 9 ари 39 м². Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу – Устаничку улицу, има довољну површину и погодан облик, као и могућност прикључења на јавну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. На парцели се налазе стари објекти који су предвиђени за рушење.

Позиција пројектованог слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта је на средишњем делу парцеле максималних димензија објекта 31.62 / 19.15 m.

Колски приступ новоформираној грађевинској парцели пројектован је са југоисточне стране, директно са улице Устаничке која је изграђена на катастарској парцели број 531/1 КО

Пожега, која је у јавној својини. Улази аутима у гаражу која је пројектована у приземљу објекта је директно са улице, а кроз гаражу се приступа и паркингу који се налази иза објекта, у дубини парцеле.

Пешачки приступ новоформираној грађевинској парцели пројектован је такође директно са улице, кроз ветробран у језгро објекта са вертикалним комуникацијама – степеништем у лифтом. Између гараже и језгра постоји топла веза која је обезбеђена просторијом за надпритисак.

Кота пода приземља је 17 центиметра виша од највишег пресека терена након интервенције. Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, као и приступних стаза и паркинг места.

Паркирање (39 паркинг места) организовано је у оквиру предметне парцеле и у гаражи на етажи подрума, на следећи начин: 15 паркинг места пројектовано је на парцели и 24 гаражних места у гаражи. Од укупног потребног броја паркинг места обезбеђена су 2 у димензијама пројектованим за особе са инвалидитетом.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат представља Стамбене зграде са 3 и више станова - издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл., у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, површине преко 2000м² или спратности П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222, процентуална заступљеност 100 %.

4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПГР-а ПОЖЕГЕ

Катастарска парцела број 531/13 КО Пожега (настала спајањем кат. парцела бр.414/17, 531/12, 531/11, 531/7, 531/8 и 531/9 све у К.О. Пожега), се налази у обухвату ПГР Пожеге, у зони градског центра, у оквиру урбанистике подцелине Ц 0.11.2., са наменом – становање високе густине од 250 ст/ха са централним функцијама.

За изградњу планираног објекта урађен је Урбанистички пројекат „За разраду локације на новоформираној грађевинској парцели за планирану изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности П+6, са предлогом препарцелације (формирање нове ГП1 од целих матичних кат. парцела бр.414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега)“ (потврђен под бројем 003313309 2025 06706 004 000 350 068 од 22.10.2025.године од стране овог Одељења).

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова

- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
- Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
- Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

Правила уређења - Услови приступачности особама са инвалидитетом

Триликом 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 лампама на местима денivelације између разних категорија саобраћајних површина. Код трајевинских објеката чија је кота пода денivelисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и декватна врата на свим улазима у објекте.

Места за паркирање

- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности.
- Места за паркирање треба да испуне следеће услове:
 - 1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 цм x 480 цм;
 - 2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590 x 500 цм с међупростором ширине 150 цм;
 - 3) Уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада ће се излаз са паркиралишта обезбедити спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140 цм колико износи слободан простор за маневрисање.
 - 4) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање;

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/2006 и 13/2016), у смислу члана 13.

Мере енергетске ефикасности

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље. Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4. Закона).

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинг места или гараже. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

Кота приземља нових објеката

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

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

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

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

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.

Грађевински елементи објекта

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

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

Одлагање отпада

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

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

Сва остала правила грађења и уређења прописана важећим планским актом, садржана су у урбанистичком пројекту, који је саставни део документације за издавање локацијских услова.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.11	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		Ц 0.11.2

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА		ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА		макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		• минимално По+П+1+Пк (три надземне етаже) • максимално По+П+6 (седам надземних етажа)
ТИП ИЗГРАДЊЕ		• ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ И НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ • МОГУЋЕ ФОРМИРАЊЕ КОМПЛЕКСА
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		• ЗА ОБЈЕКТЕ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 4 ари. • ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 6 ари.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА		• ЗА ОБЈЕКТЕ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 8м. • ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ је 19м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ		ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ (према ИДР)

5.1 Подаци о планираном објекту

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

- Врста радова: нова изградња
- Намена објекта: вишепородични стамбени објекат

- Спратност објекта: Пр+6
- Садржај објекта:

- ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА: У приземљу су поред хоризонталних (ходник и ветробран) и вертикалних комуникација (лифт и степениште), планирани следећи простори и просторије: гаража (нето површина 312,80 м²), просторија за надпритисак (нето површина 5,82 м²) и гасна подстаница (нето површина 7,40 м²).

- ЕТАЖА ПРВОГ СПРАТА: На првом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано седам стамбених јединица.

- ЕТАЖА ДРУГОГ СПРАТА: На другом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано седам стамбених јединица.

- ЕТАЖА ТРЕЋЕГ СПРАТА: На трећем спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано седам стамбених јединица.

- ЕТАЖА ЧЕТВРТОГ СПРАТА: На четвртном спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано шест стамбених јединица.

- ЕТАЖА ПЕТОГ СПРАТА: На петом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано шест стамбених јединица.

- ЕТАЖА ШЕСТОГ СПРАТА: На шестом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирана станарска остава и шест стамбених јединица.

- Укупан број стамбених јединица: 39
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 492,00 м²
- Бруто површине по етажама:

- приземље 402 м²

- I спрат 490 м²

- II спрат 490 м²

- III спрат 490 м²

- IV спрат 492 м²

- V спрат 492 м²

- VI спрат 492 м²

- Нето површине по етажама:

- приземље 343,52 м²

- I спрат 403,26 м²

- II спрат 403,26 м²

- III спрат 403,26 м²

- IV спрат 406,56 м²

- V спрат 406,56 м²

- VI спрат 406,11 м²

- БРГП надземно укупно: 3348,00 м²
- Нето површина објекта, укупно: 2773,00 м²
- Положај објекта на парцели: према графичком прилогу - Ситуација из пројектне документације (Идејно решење); у вези положаја и удаљености планираног објекта од граница парцела и постојећих објеката на њима, прибављене су сагласности помеђара (садржане у документацији урбанистичког пројекта)
- Отвори на објекту: у складу са Идејним решењем
- Висина објекта: 22,67 м (атика), 24,00 м (слеме)
- Светла висина: 3,50 м (приземље), 3,00 (остале етаже)
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Колски приступ објекту: директан приступ са улице Устаничка
- Број паркинг места: укупно 39 (24 ПМ у гаражи и 15 ПМ на отвореном)
- Број паркинг места за особе са посебним потребама: 2 ПМ
- Пешачки приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим 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). Услови и нормативи за пројектовање, односно израду техничке документације за грађење стамбених зграда и станова као и делова других објеката намењених за становање прописани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова
- У објекту се предвиђају следећи инсталациони системи и опрема: водовод и канализација, електроенергетика, телекомуникације, машинске инсталације и гасне инсталације
- 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 8 степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта

УНУТРАШЊА ГАСНА ИНСТАЛАЦИЈА (УГИ)

За потребе грејања објекта уграђује се мерно-регулациони сет (МРС) потребног капацитета (25м³/h). Тип (капацитет) МРС је одређен на основу укупне потрошње свих гасних трошила. МРС се поставља у простору катастарске парцеле пртема техничким условима дистрибутера гаса. У МРС се врши мерење потрошње гаса и регулација притиска који влада у уличној дистрибутивној мрежи и који износи 1-4 бар, на притисак пиз=20-30 мбар.

На цевној мрежи мереног дела гасовода, иза МРС, монтира се противпожарни вентил (ППВ), који служи за затварање дотока гаса ка гасним трошилима.

Из МРС гасовод се ка гасним трошилима води надземно бешавном челичном цеви. Гасовод се фиксира цевним шелнама са гуменим обујмицама. Пролаз цевовода кроз зид гасног генератора топлоте изводи се са заштитном чауром.

ГАСНИ ГЕНЕРАТОР ТОПЛОТЕ

За грејање објекта је предвиђен кондензациони гасни генератор топлоте који се састоји од два гасна кондензациона котла укупне снаге 200 kW, pri $t_w=80/60$ oC (2x100kW). Котлови су предвиђени да раде у каскади и да буду вођени аутоматиком која има везу са спољњим сензором температуре, тако да је рад котлова управљан спољњим условима.

Котлови се налазе у контејнеру димензија $V \times \check{S} \times D=2,59 \times 2,05 \times 1,2$ м. Контејнер је израђен од термоизолационих незапаљивих панела. На контејнеру су предвиђене вентилационе жалужине за довод и одвод ваздуха.

Одвод кондензата који настаје приликом рада котлова је предвиђен канализационим цевима. Канализациони вод се уводи у сливник кишне канализације. Саставни део гасног генератора је систем за неутрализацију рН вредности кондензата.

Котлови се налазе на металној подконструкцији. Сваки котао има свој димоводни канал који се упаја у сабирни димовод, који се по изласку из контејнера води вертикално. Димовод је израђен од двоструког нерђајућег челика-спољашња цев, и од полипропилен-унутрашња цев. Између је ваздушни слој.

Сваки котао има своју циркулациону пумпу, која обезбеђује циркулацију од котла до измењивача топлоте и назад у котао, као и вентил сигурности. Цео склоп вода од котлова до измењивача је топлотно изолован. Измењивач топлоте је монтиран у простору објекта. Гасни генератор топлоте је постављен унутар катастарске парцеле објекта.

Све остало је пројектовано према важећим прописима и правилима струке.

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

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

5.2 Услови уређења парцеле

5.2.1. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИЛА И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА: Слободне површине у оквиру комплекса су третиране као зелене и поплочане. Поплочане површине намењене су пешачким комуникацијама. Тротоари су представљени поплочаним површинама око објекта.

Зелене површине се уређују плански. Функција зеленила на парцели је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Све слободне површине потребно је затравити квалитетном смешом трава. Парцела треба да буде заштићена од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења сл.

Двориште је лоцирано уз северо-западну страну објекта и уз улаз у објекат. Приликом избора биљака потребно је избегавати инвазивне и алергене врсте.

Обезбеђено је минимално одстојање засада лишћара од подземних инсталација. Све грађевинске као и шумарске радове радити према важећим прописима.

Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објекта.

На грађевинској парцели је обезбеђено 20,4 % зелених површина у директном контакту са тлом односно у природном тлу. Обрада овог зеленила треба да буде у пејзажном стилу чију основу чине травне површине са жбуњем и цвећем, а групама високог дрвећа створила би се сеновита места.

У склопу зелене површине пројектоване су и справе за игру деце на отвореном – љуљашке и тобоган.

На фасадама објекта доминира зеленило – на свакој тераси и у приземљу објекта пројектована је метална конструкција као држач зеленила, биљака пењачица. Њихова улога је да оплемене изглед и амбијент објекта, као и заштитна – штите од јаког сунца у врелим летњим данима, нарочито је то важно за терасе окренуте ка западу које је без застора немогуће користити лети нарочито на вишим етажама.

5.2.2. ОДВОДЊАВАЊЕ: Планирано је да се атмосферске воде са крова, преко олука гравитационо спуштају делом на зелене површине, а делом у атмосферску канализацију по изградњи исте.

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.

5.2.3. ОГРАЂИВАЊЕ: Парцеле вишепородичних стамбених објеката се по правилу не ограђују. Ограђивање парцеле није предвиђено, али је могуће поставити појас линеарног зеленила, као зелени зид, у складу са партерним решењем зеленила на локацији.

5.2.4. ПАРКИРАЊЕ/ГАРАЖИРАЊЕ: Паркинг простор вишепородичног стамбеног објекта је укупног капацитета 39 ПМ и намењен је искључиво путничким возилима. Организован је на три површине: испред објекта-између улице и објекта (9 ПМ), у приземљу објекта-гаражи (24 ПМ) и иза објекта-у дворишту (6 ПМ). Димензија паркинг места на све три површине је 2,40×4,80м. Приступ паркинг местима у свему према условима паркирања садржаним у ИДР и урбанистичком пројекту.

5.2.5. 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.

Поменути Правилником у члану бр.36 дефинисано је за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза је урађена у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама. У планираном објекту предвиђен је приступ лицима са посебним потребама. Главни улаз у објект има довољну ширину улазног хола као и лифт потребних димензија. Станови су лако прилагодљиви лицима са посебним потребама у зависности од категорије инвалидитета А,Б,Ц,Д или Е. Поред улаза у објект, у партеру, обезбеђена су два паркинг места за паркирање возила за лица са посебним потребама од укупно потребних 39 паркинг места на локацији. Улазак у стамбени део је обезбеђен преко равне асфалтне површине димензија 1,5х1,5 метара, у попречном нагибу од 1,5%, којој се приступа преко рампе која је пројектована у нагибу од 7,17%.

5.2.6. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА: На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објекта 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.

5.2.7. ЗАШТИТА ЈАВНИХ ПОВРШИНА: 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, 62/2023 и 91/2025), 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.

5.2.8. ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА: За одлагање комуналног отпада обезбеђен је простор за постављање контејнера у северозападном делу предметног простора. Положај и габарит су дати на графичким прилозима ИДР.

5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената:

- површина парцеле: 939 м²
- површина земљишта под објектом/заузетост: 492,00 м²
- Индекс заузетости: 52,40 % < 60 % (максимално дозвољено у ПГР Пожега)

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајне површине – колски и пешачки приступ са јавне саобраћајне површине на локацију је директан са Устаничке улице. Прикључке интерних саобраћајница и друге елементе интерног саобраћаја пројектовати и извести у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење Зав. број: 10-489/25 од 25.06.2025.године, издатим од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Водоводна и канализациона инфраструктура – водоводну и канализациону мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима Број: 10023/1 од 05.11.2025.године, издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега.

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима деловодни број: 268668/3-2025 БТ од 03.07.2025.године, издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Гасна инфраструктура – пројектовање и прикључење на гасоводну дистрибутивну мрежу извести у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 121/2025 од 13.06.2025.године, издатим од надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-441665/2-25 од 13.11.2025.године, издатим од надлежног предузећа «ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ» д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.20.-441665-25-УГП од 13.11.2025.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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

Заштита од пожара - У свему Условима заштите од пожара 07.32 број: 217-28-1722/25 од 31.10.2025.године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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 ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности од 05.12.2025.године и података из потврђеног урбанистичког пројекта, катастарске парцела број.531/13 КО Пожега представља изграђено грађевинско земљиште на коме се налазе три објекта (површине 35м², 56м² и 29м²). Сви објекти су предвиђена за уклањање.

8. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру предметног простора нема објеката под заштитом. Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.

На основу члана 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите, а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

9. 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, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације. Обавеза је инвеститора и извођача радова да спроводи опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке.

10. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела број.531/13 КО Пожега (Лист непокретности бр.6402) је укупне површине 939м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води на следећи начин:

- део парцеле бр.1 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 35м² (породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о

изградњи објекта);

- део парцеле бр.2 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 56м²;
- део парцеле бр.3 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 29м²;
- део парцеле бр.4 – земљиште уз зграду и други објект у површини од 500м²;
- део парцеле бр.5 – пашњак 2. класе у површини од 40м²;
- део парцеле бр.6 – пашњак 1. класе у површини од 127м²;
- део парцеле бр.7 – њива 2. класе у површини од 37м² и
- део парцеле бр.8 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 115м²

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), катастарска парцела бр.531/13 КО Пожега се налази у градском подручју и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.године, на основу тада важећег Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04).

Сходно члану 88. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објект у складу са законом до 15. јула 1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл.РС“ бр.49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта и решење о промени намене доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Техничку документацију – Пројекат за грађевинску дозволу, са свим обавезним деловима ПГД, урадити у потпуности у складу са свим издатим условима имаоца јавних овлашћења.
- Канализациону мрежу која представља недостајућу инфраструктуру потребну за прикључење планираног објекта, пројектовати у свему према Техничким условима Број: 10023/1 од 05.11.2025.године, издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, и извести најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола.
- Пре почетка извођења радова, ОБАВЕЗНО, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ад (у акту услова је наведено лице и телефон за контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова Телеком-а у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дефинисали коначни услови заштите,

услови и начин измештања уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других предузећа (струја, вода, канализација, гас, приступна саобраћајница и сл.).

- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ број 2561200-D-09.20.-441665-25-УГП од 13.11.2025.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-441665/2-25 од 13.11.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе се доставља доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе. У супротном, доставити Решење о промени намене земљишта и Уверење да предметна парцела не подлеже плаћању накнаде за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.
- 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.
- Сходно члану 6. став 3. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.

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).

14. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ

- Катастарско-топографски план локације израђен од "Вучко Смиљанић ПР ГЕОВИД", Златибор, 09.06.2025.године, оверен од Данило Г. Јовановић, маст. инж. геодезије, лиценца број 01 0848 24.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат) за вишепородичну стамбену зграду са 39 станова, спратности ПР+6 и унутрашњу гасну инсталацију: 0-Главна свеска, број техничке документације ИДР-20250726-2, Пожега, септембар 2025.године, главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж.арх., лиценца број 321 А270 24 и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР-20250726-2, Пожега, септембар 2025.године, главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж.арх., лиценца број 321 А270 24, урађено од „АСКИ СТУДИО“ Пожега, Светосавска 62
- Пуномоћје
- Решење којим се издаје дозвола за рушење објеката, број 003630896 2025 06706 004 000 351 142 од 08.09.2025.године, издато од Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега
- Решење којим се издаје дозвола за рушење објеката, број 003631029 2025 06706 004 000 351 142 од 08.09.2025.године, издато од Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега
- Урбанистички пројекат „За разраду локације на новоформираној грађевинској парцели за планирану изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања, спратности П+6, са предлогом препарцелације (формирање нове ГП1 од целих матичних кат. парцела бр.414/17, 531/7, 531/8, 531/9, 531/11 и 531/12 све у КО Пожега)“
- Потврда урбанистичког пројекта број 003313309 2025 06706 004 000 350 068 од 22.10.2025.године, издата од Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине ОУ Пожега

15. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

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

16. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Идејно решење (dwg и pdf формат) за вишепородичну стамбену зграду са 39 станова, спратности ПР+6 и унутрашњу гасну инсталацију: 0-Главна свеска, број техничке документације ИДР-20250726-2, Пожега, септембар 2025.године, главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж.арх., лиценца број 321 А270 24; 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР-20250726-2, Пожега, септембар 2025.године, главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж.арх., лиценца број 321 А270 24; урађено од „АСКИ СТУДИО“ Пожега, Светосавска 62
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

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.